



REAL

Drosselvej 1, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.993	Grund m2	620
Byggear/ombygget	1952/1981	Energimærke	E

Sagsnr. **713-0916**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne murermestervilla beliggende på en attraktiv adresse i hjertet af Fredericia. Her får du en bolig med masser af sjæl og charme, fordelt på tre plan og med gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Huset er opført i klassisk stil og byder på mange af de karakteristiske detaljer, man forbinder med en ægte murermestervilla – herunder solide materialer, god loftshøjde og fine detaljer. Indvendigt er boligen i en stand, hvor der kan laves lidt hist og her, men netop dette giver dig som køber mulighed for at skabe dit helt eget drømmehjem.

Beliggenheden er svær at slå – du bor roligt og børnevenligt, men stadig tæt på både indkøb, skoler, daginstitutioner, banegården og Fredericia midtby. Der er også kort afstand til grønne områder og offentlig transport.

Her er der virkelig potentiale for at skabe en bolig med både personlighed og komfort – uanset om du er førstegangskøber, børnefamilie eller blot på udkig efter en charmerende bolig med en central beliggenhed.

Ejendommen indeholder: Stor entre med flot parketgulv som er omdrejningspunktet for husets øvrige rum. Pænt lyst køkken med mulighed for at åbne op til stort køkken/alrum. Stor spisesstue med plads til hele familien og med flot lysindfald fra de store vinduespartier samt tv-stue med udgang til udestue (Ikke godkendt på BBR)

1. salen indeholder: Badeværelse med gulvvarme, to børneværelser samt stort soveværelse med udgang til altan. Kælderen fremstår højloftet og med egen indgang og indeholder disponibelrum i boligkvalitet, depotrum, gæstetoilet samt to store disponibelrum hvoraf det ene anvendes til vaskerum.

Haven og terrassemiljøerne ligger perfekt for solforholdene syd/vestvendt og man kan sidde fuldstændigt ugeneret i sin have og bare nyde roen. Endvidere er der tilhørende carport og garage til huset.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026





Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	16 k Fredericia Private Ejendomsjorder
BFE-nr.:	5665756
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.614.000 kr.
Grundværdi:	593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.291.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	474.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	620 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.12.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 16.09.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 04.01.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Kommuneplan N.B.6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplader: Ukendt	Emhætte: Ukendt
Opvaskemaskine: Ukendt	Køleskab: Ukendt
Fryser: Ukendt	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
TrekantOmrådet
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 112,27 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmemeforbrug udgjorde i 2024 11.438,28 kr.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.585	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.167	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.824.230
Rottebekæmpelse	kr.	139	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

23.918

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.654 md./ 115.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.803 md./ 93.630 år v/25,50%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	849.000	898.908	884.558	DKK	3,01	31.668	27,75	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Brændeovn

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med **kommuneplan**

Afvigelser fra BBR

Udestue: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten.

Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Carport: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Overdækning ved garage/værksted: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.



Adresse: Drosselvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0916
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 29.01.2026

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Fredericia og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.