



REAL

Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.395.000
2.476
1977

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

167
6
972
D

Sagsnr. **713-0976**

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: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Villa i Grønlandskvarteret på hele 167 m2 – direkte ud til stort grønt fællesområde

Drømmer du om en villa, hvor børnene kan løbe direkte ud til grønne arealer og legeplads? Så byder Fridtjof Nansens Vej 15 på den perfekte kombination af tryghed, fællesskab og en central beliggenhed. Her bor du i det attraktive Grønlandskvarter i Fredericia – tæt på skole, daginstitutioner, indkøb og med kort afstand til centrum.

Villaen er opført i ét plan og har en rigtig god indretning, som fungerer til både børnefamilien og parret, der ønsker god plads. Boligen rummer i dag tre værelser, men har tidligere haft fire, da to værelser er lagt sammen. Standen er flot og løbende vedligeholdt, og inden for de seneste år er der isat et moderne køkken, der passer perfekt til husets stil.

Indenfor møder du en lys stue med direkte udgang til terrassen og haven, hvor du nærmest får en ekstra "baghave" i form af det store grønne fællesareal. Her er der både legeplads og rigelig plads til boldspil, picnic eller afslapning i det fri. Boligen byder desuden på køkken/alrum, tre værelser, et praktisk bryggers samt hele to badeværelser, så her er der god plads til hele familien i hverdagen.

Haven er nem at holde og giver dig mulighed for at nyde sommerdagene i rolige rammer, mens børnene frit kan færdes ud mod legepladsen. Til ejendommen hører en carport samt et udhus, så du har god plads til opbevaring.

En velholdt villa i skønt kvarter – og med en beliggenhed, hvor det grønne område lige udenfor døren bliver en naturlig forlængelse af din have.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026



Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia

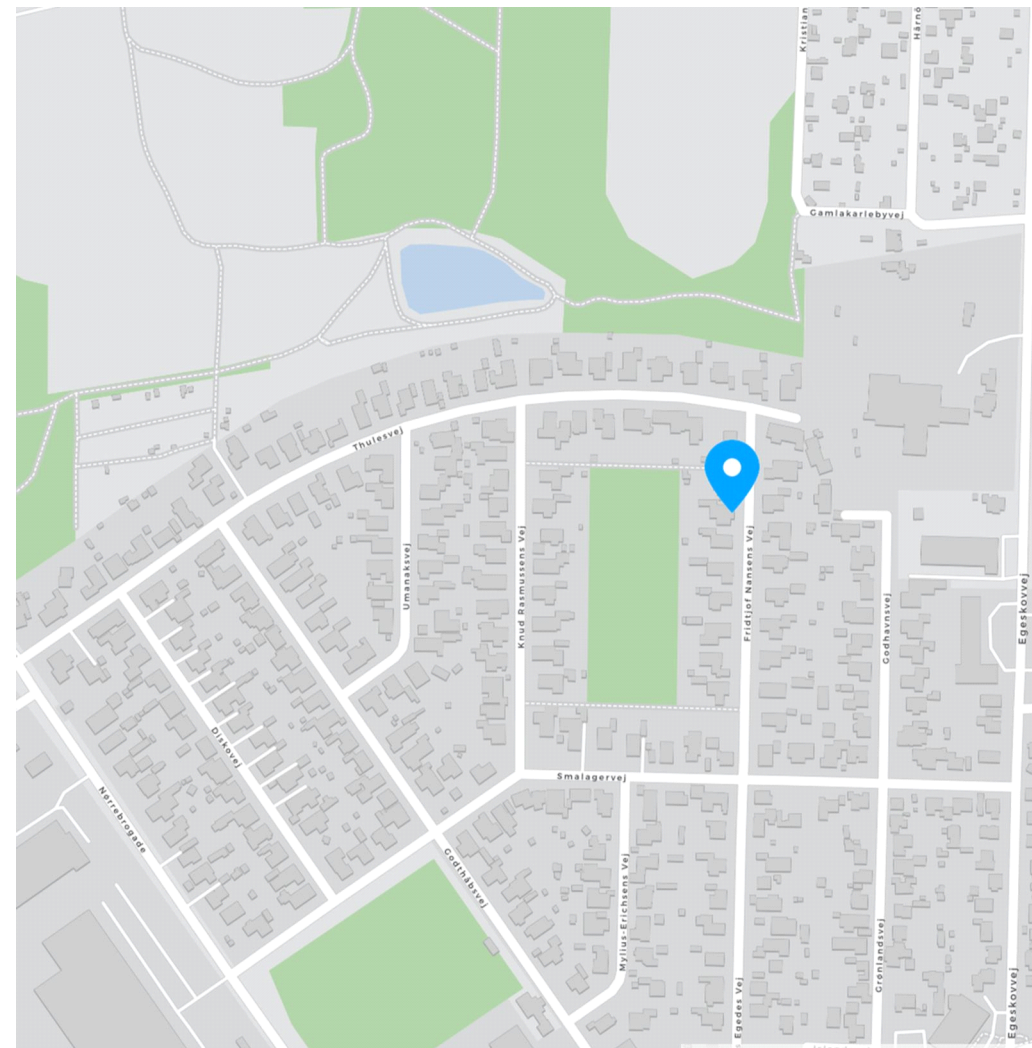
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976

Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	259 ab Fredericia Kobbeltjørner
BFE-nr.:	5673333
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	972 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan N.B.7

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 2 lyst d. 09.05.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 13.12.1985 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.129.000 kr.
Grundværdi:	702.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.703.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	561.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.916 Forbrug: 119,06 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug i 2024 udgjorde kr. 15.414,05

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Anden varmekilde
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermædelse og de faktiske forhold på ejendommen, idet supplerende varmekilde pejs/pejseindsats, ikke er noteret på BBR, herunder om evt. økonomiske konsekvenser som følge heraf. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan
Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes brændeskur/overdækning i forlængelse af carporten ikke er registreret på BBR.



Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026



Adresse: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
 Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.686	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.301	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.991	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	16.250
Grundejerforening	kr.	1.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	2.428.007
Rottebekæmpelse	kr.	197	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.		
Renovation 2026 (anslået)	kr.	3.593			
Ejerudgift i alt 1 år		29.708			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.680 md./ 152.164 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.354 md./ 124.247 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 3,5% 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:

13.01.2026

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: Fridtjof Nansens Vej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 713-0976
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 13.01.2026

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	736.172	740.550	742.161	DKK	3,44	71.713	13,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Grøndlandsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.