

REAL



Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	142
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.428	Grund m ²	972
Byggeår/ombygget	1977/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2726**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

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

Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026



Der findes flot, vedligeholdte boliger og så findes der Knud Rasmussens Vej 10

Beliggende i det efterspurgte Grønlandskvarter i Fredericia med direkte adgang til grønt areal med legeplads og plads til boldspil. Fra ejendommen har du endvidere kort afstand til sø, skov, indkøb, skole, daginstitutioner og gymnasium. Hertil bymidte og motorvejstilslutning indenfor 5 min. kørsel.

Huset fremstår ualmindeligt flot vedligeholdt og står i dag fuldstændig klar til en ny, heldig familie. Nuværende ejer har løbende opdateret villaen med bl.a. køkken, bad, vinduer og en helt igennem lækker tilbygning.

Til villaen hører carport, udhus, drivhus og et meget velplejet have.

Indretning:

Entre med adgang til nydeligt spisekøkken med plads til den daglige indtagelse. Herfra direkte adgang til spise- og opholdsstue med brændeovn.

Husets lækre tilbygning med gulvvarme, ovenlysvinduer og flot view ud over haven, er en oplevelse værd i sig selv.

Værelsesafdelingen rummer to regulære børneværelser samt en soveværelse med masser af skabsplads.

Derudover et stort, lyst badeværelse med brus og gulvvarme samt et praktisk bryggers.

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.

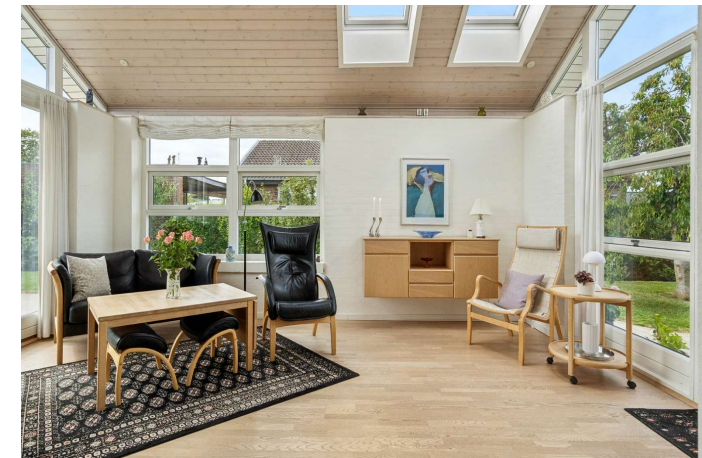
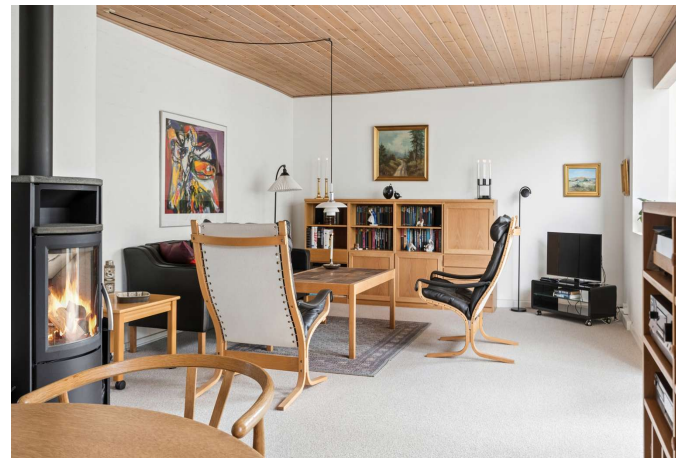
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026





Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026



Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

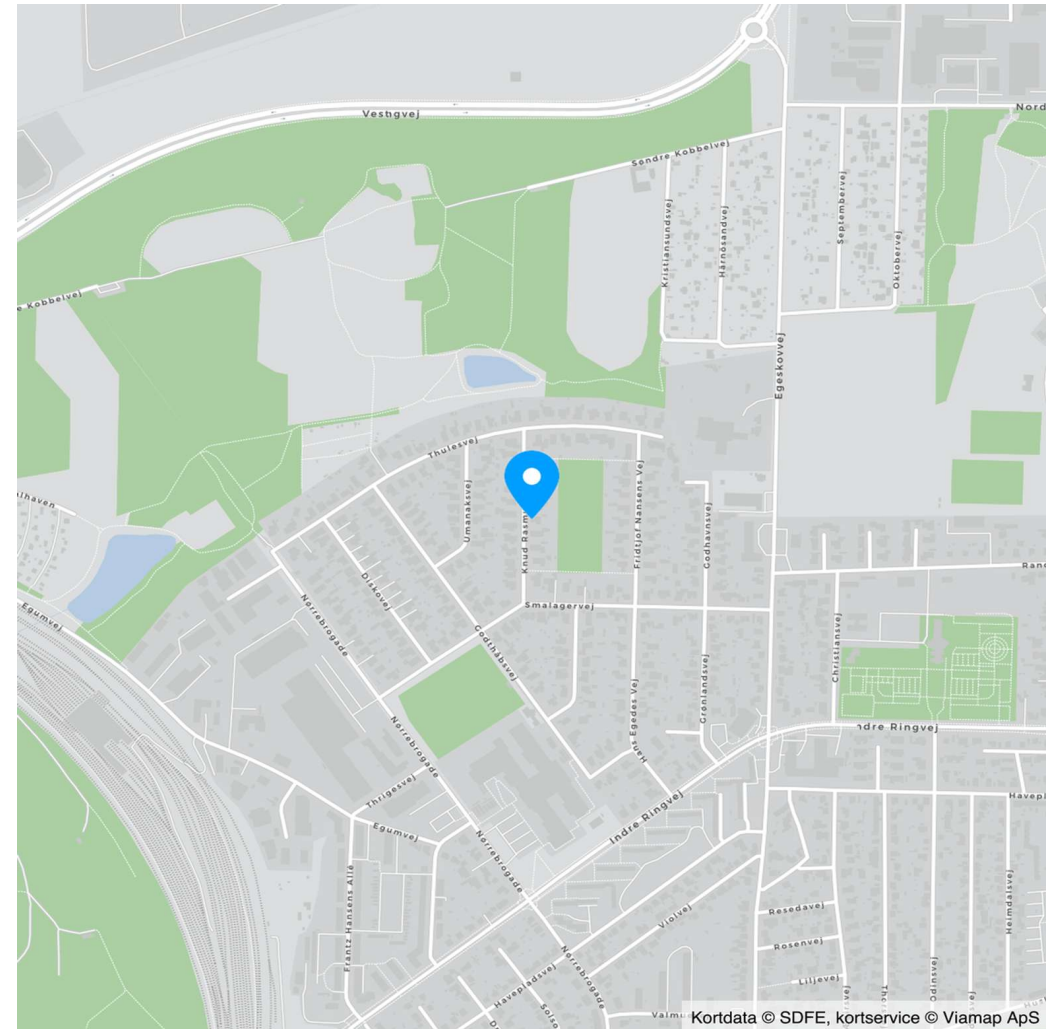
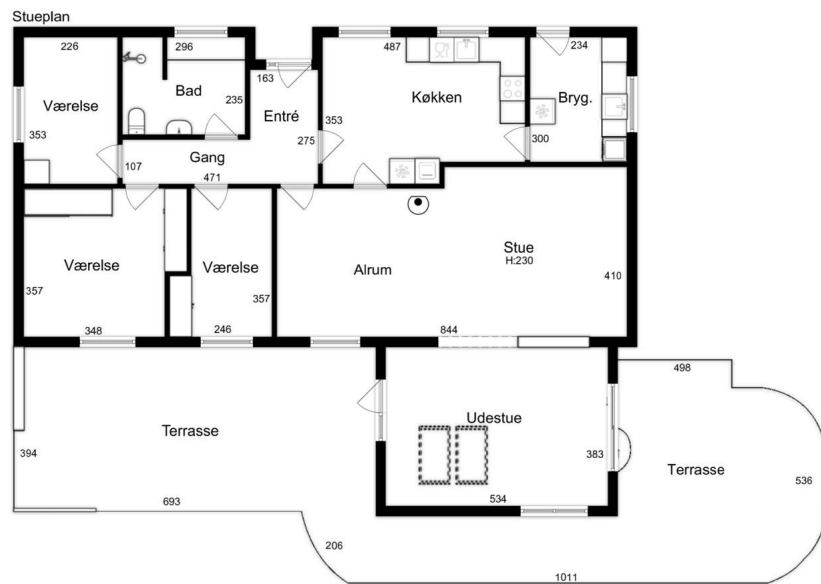
Dato: 27.06.2026



Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026





Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 259p Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.: 5673320
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.131.000
Grundværdi: 853.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.704.800
Grundlag for grundskyld: 682.400

Arealer**

Grundareal: 972 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Øvrige arealer:
Carport: 31 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.03.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 29.04.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan N.B.7 - Boligområde ved Nørrebrogade, Grønlandskvarteret

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - Thulesvej A
Ingen planlagte ændringer jf. oplysning i ejendomsdatarapport.

Varmeforsyning: Fjernvarme.

Byggelinjer: Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Komfur (Eico, 2021), Emhætte (Eico, 2021), Ovn (Siemens, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2021), Køleskab (Bosch, 2021), Vandhane med kogende vand (2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Klausul Id: 1229008

Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 0 kr. (indeks 2021) for skybrudsskader.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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/pejseindsatsen 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.

Arealfavigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: drivhus.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.331 Forbrug: 59.315 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.694	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.593	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	178	I alt	kr.	2.521.850
Skorstensfejning	kr.	1.281			
Grundejerforening	kr.	1.500			
Husforsikringspræmie	kr.	5.013			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.132			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.890 md. / 130.684 år v/26,38 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Knud Rasmussens Vej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2726
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.230.000
Nr. 4: hovedstol kr. 169.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grønlandsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 Middelfart
En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler
Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE). Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.