



REAL

Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	1.875.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.026	Grund m2	638
Byggeår/ombygget	1963/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **713-1028**

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: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Drachmannsvej 10 er beliggende i det attraktive Digterkvarter i Fredericia – et roligt og veletableret villakvarter med gåafstand til skole, banegården og Madsbyparken. Herudover er der kort afstand til indkøb, daginstitutioner og byens øvrige faciliteter, hvilket gør beliggenheden ideel for både familier og par.

Ejendommen fremstår i original, men meget pæn og velholdt stand og rummer et stort potentiale for den næste ejer. Huset er arkitekttegnet og bærer tydeligt præg af den klassiske og tidløse 60'ер- og 70'ер-stil – både ude og inde.

Stueplan byder på entré, rummelig og lys stue med store vinduespartier med udgang til overdækket terrasse. Hertil findes der en god spiseplads med adgang til et funktionelt køkken. Fra stuen er der desuden adgang til soveværelse med dertilhørende badeværelse. Huset er opført med forskudt plan der indeholder tre gode værelser, badeværelse og praktiske disponeringsarealer. Planløsningen er fleksibel og giver gode muligheder for modernisering.

Kælderen rummer disponible rum, der kan anvendes til opbevaring, hobby, vaskerum. Samt en integreret garage, der er indgang til gennem elektronisk port udefra.

Den syd/vestvendte have byder på særdeles gode solforhold og skønne rammer for udeliv, især den overdækkede terrasse forlænger sæsonen og skaber et naturligt samlingspunkt for familien.

En spændende og arkitekttegnet ejendom med masser af muligheder – beliggende i et af Fredericias eftertragtede kvarterer. En bolig, der kombinerer god beliggenhed, karakter og potentiale.

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: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026



Stue



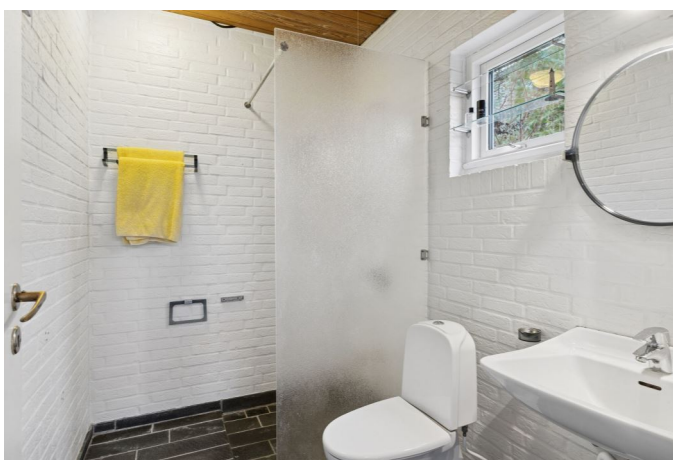
Spisestue



Køkken



Værelse



Badeværelse

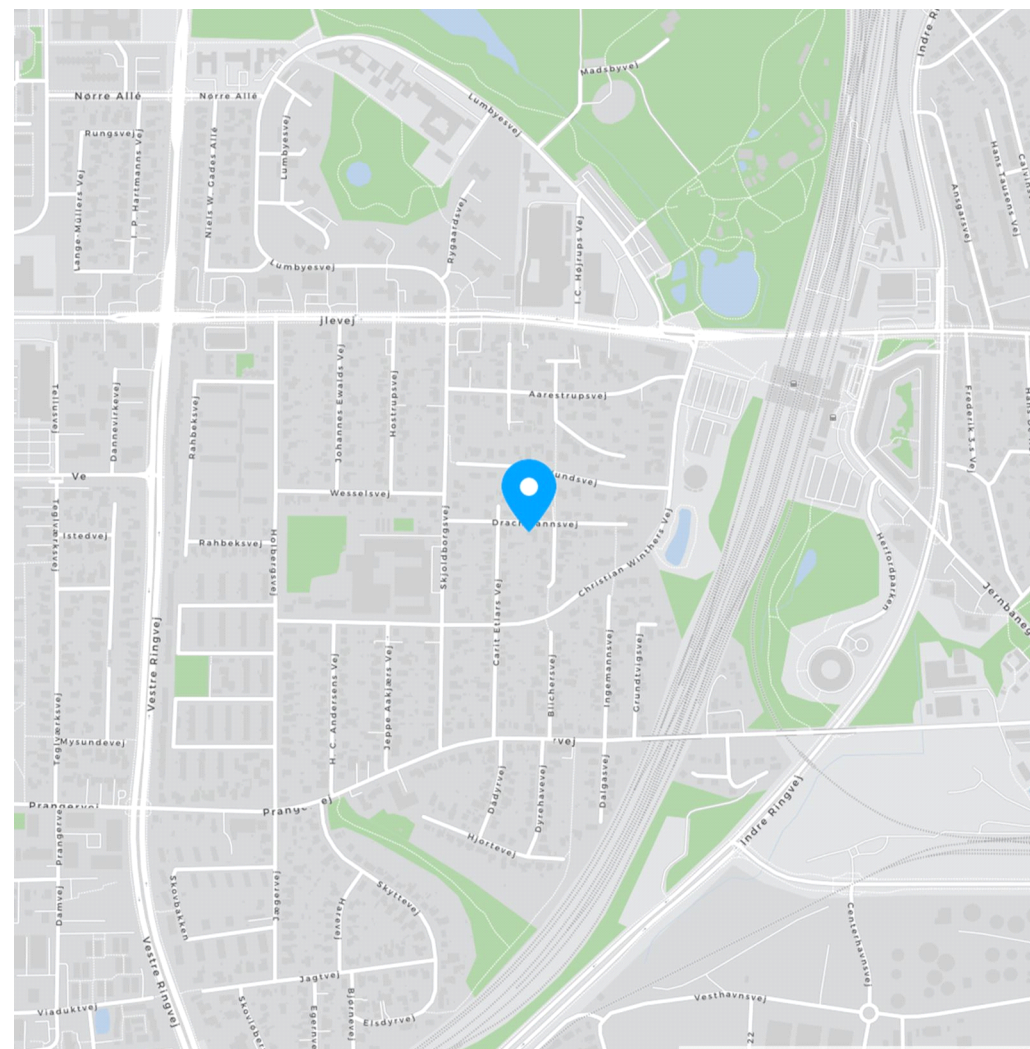


Set fra haven

Adresse: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026





Adresse: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	253 ap Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5669609
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963/1973

Arealer*

Grundareal:	638 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²
Overdækket areal:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan B03
Kommuneplan V.B.1
Nr. 1 lyst d. 10.12.1919 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 17.05.1922 Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 17.05.1922 Dok om vej mv, vendeplads
Nr. 4 lyst d. 27.01.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 16.05.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 13.10.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 01.11.1961 Byplanvedtægt

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.620.000 kr.
Grundværdi:	537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.296.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	429.600 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab: Gram	Komfur: Voss
Opvaskemaskine: Bosch (2017)	Emhætte: Asko
Fryser: Ukendt	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 101,15 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmemeforbrug udgjorde 16.422,95 KR. i 2025

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen, jf. afmeldingsattest
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at der Pejs ikke er registreret på BBR



Adresse: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.610	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000
Grundskyld	kr.	5.585	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	1.902.150
Rottebekæmpelse	kr.	161	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

24.316

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.058 md./ 120.701 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.129 md./ 97.552 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: Drachmannsvej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 713-1028
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.