

REAL



Annavej 10, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	71
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.721	Grund m ²	528
Byggeår	1934	Energimærke	E

Sagsnr. **713-1039**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026



Attraktiv og indflytningsklar bungalow i hjertet af Pigekvarteret med 142 etagemeter

Drømmer I om en bolig, hvor beliggenhed, stand og funktionalitet går op i en højere enhed? Så byder Annavej 10 på en særdeles velholdt bungalow med hele 142 etagemeter, placeret i det populære Pigekvarter – et roligt og familievenligt område tæt på både strand, Lillebælt og byens mange faciliteter. Her er kort afstand til centrum, indkøb, skole og daginstitutioner, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Boligen fremstår lys, moderne og indbydende med en god planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt. Stueplan byder på 71 velindrettede boligkvadratmeter med et dejligt opholdsrum, hvor lysindfaldet skaber en varm og behagelig atmosfære. Det stilrene køkken fra 2022 fremstår både funktionelt og æstetisk med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder – og med direkte udgang til terrassen får I en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Stueplanet er løbende moderniseret med nye gulve og et flot toilet fra 2022, hvor der er installeret el-gulvvarme for ekstra komfort.

Kælderen er med sine 71 kvadratmeter en stor bonus ved boligen. Den fremstår i boligkvalitet med god loftshøjde og en rar rumfornemmelse. Her er gulvvarme i alle rum – undtagen det disponible rum, som er praktisk indrettet som bryggers. Kælderen giver jer med sin gode plads mange fleksible anvendelsesmuligheder.

Udendørs får I en skøn og velanlagt have med gode solforhold, hvor der er rig mulighed for både afslapning og leg. Det store udhus med overdækket terrasse fra 2023, beklædt med Thermowood, skaber et hyggeligt og moderne uderum, som kan bruges store dele af året.

Alt i alt en indflytningsklar bolig i et særdeles attraktivt område – perfekt til jer, der ønsker både komfort, kvalitet og en central beliggenhed.

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: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026



Køkken



Stue



Arbejdsværelse



Badeværelse



Kælder



Kælder

Adresse: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

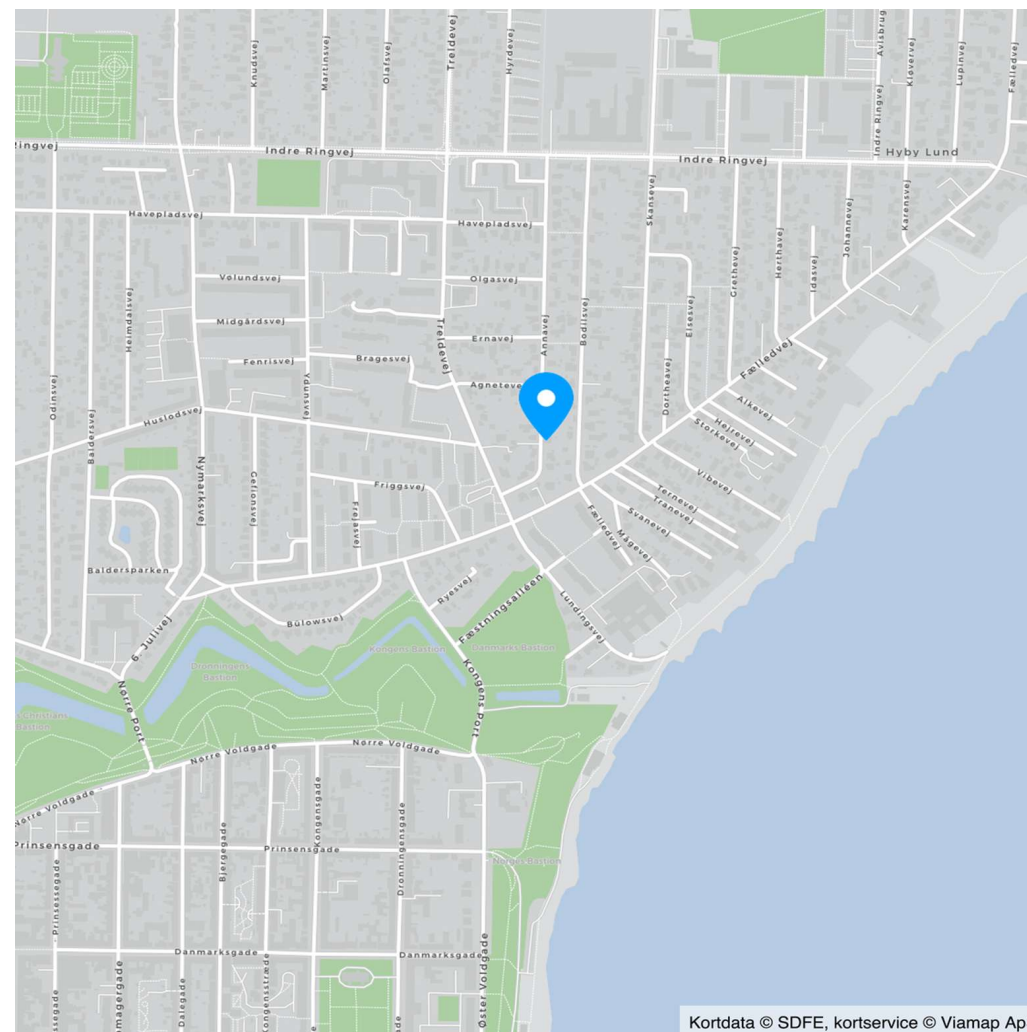
Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	75a Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5667403
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.461.000
Grundværdi:	878.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.168.800
Grundlag for grundskyld:	702.400

Arealer**

Grundareal:	528 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Overdækket areal:	14 m ²

** 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: 08.05.1981 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan N.B.2 - Boligområde ved Fælledvej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 118,67 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 11.445,88 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 5.961
kr. 9.131
kr. 117
kr. 5.437

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 1.795.000
kr. 12.650
kr. 6.500
kr. 1.814.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 20.646

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 9.577 md. / 114.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.754 md. / 93.051 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Annavej 10, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1039
Ejerudgift/md.: kr. 1.721

Dato: 22.02.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.

Her nævnes, jf. tilstandsrapporten:

Udhus/Overdækning: Bygningen er ikke anført på BBR.

Overdækning: Bygningen fremgår af BBR, men findes ikke på ejendommen.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.

Vi glæder os til at møde dig.