

REAL



Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.002	Grund m2	916
Byggeår/ombygget	1962/1970	Energimærke	E

Sagsnr. **713-1027**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia
Tlf. 88442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

REAL

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 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

I det eftertragtede **Digterkvarter i Fredericia** finder du denne velindrettede villa på **Drachmannsvej 15**. Området er kendt for sine rolige villaveje, grønne omgivelser og korte afstande til alt, hvad hverdagen kræver. Her bor du i gå- og cykelafstand til **skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport**, samtidig med at Fredericia midtby, Madsbyparken og motorvejsnettet nemt nås.

Boligen rummer **132 m²** og byder på en gennemtænkt planløsning med særligt fokus på den **store, lyse stue**, som fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Stuen har en imponerende størrelse med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og de store vinduespartier sikrer et behageligt lysindfald dagen igennem. Her er der god plads til både hverdag og fest, og med direkte udgang til terrasse skabes en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Køkkenet er funktionelt indrettet med forbindelse til bryggers, og boligen rummer desuden et pænt badeværelse samt flere gode værelser, der let kan tilpasses familiens behov – hvad enten der er tale om børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor.

Til ejendommen hører et **større udhus**, som tilfører boligen ekstra værdi i hverdagen. Her findes en **indbygget garage med elektronisk port**, der giver komfortabel parkering året rundt, samt et **disponibelt rum i boligkvalitet**. Rummet er ideelt som hjemmekontor, hobbyrum, gæsteafdeling eller til teenageren, der ønsker sit eget frirum.

Udendørs venter en overskuelig have og gode terrassearealer, hvor solen kan nydes i fredelige omgivelser.

En særdeles indbydende bolig i et populært kvarter – perfekt for familien eller parret, der ønsker en tryk beliggenhed, god plads og store indbydende opholdsrum.

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 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Kontor / Disp. Rum

Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia

Kontantpris: kr. 1.395.000

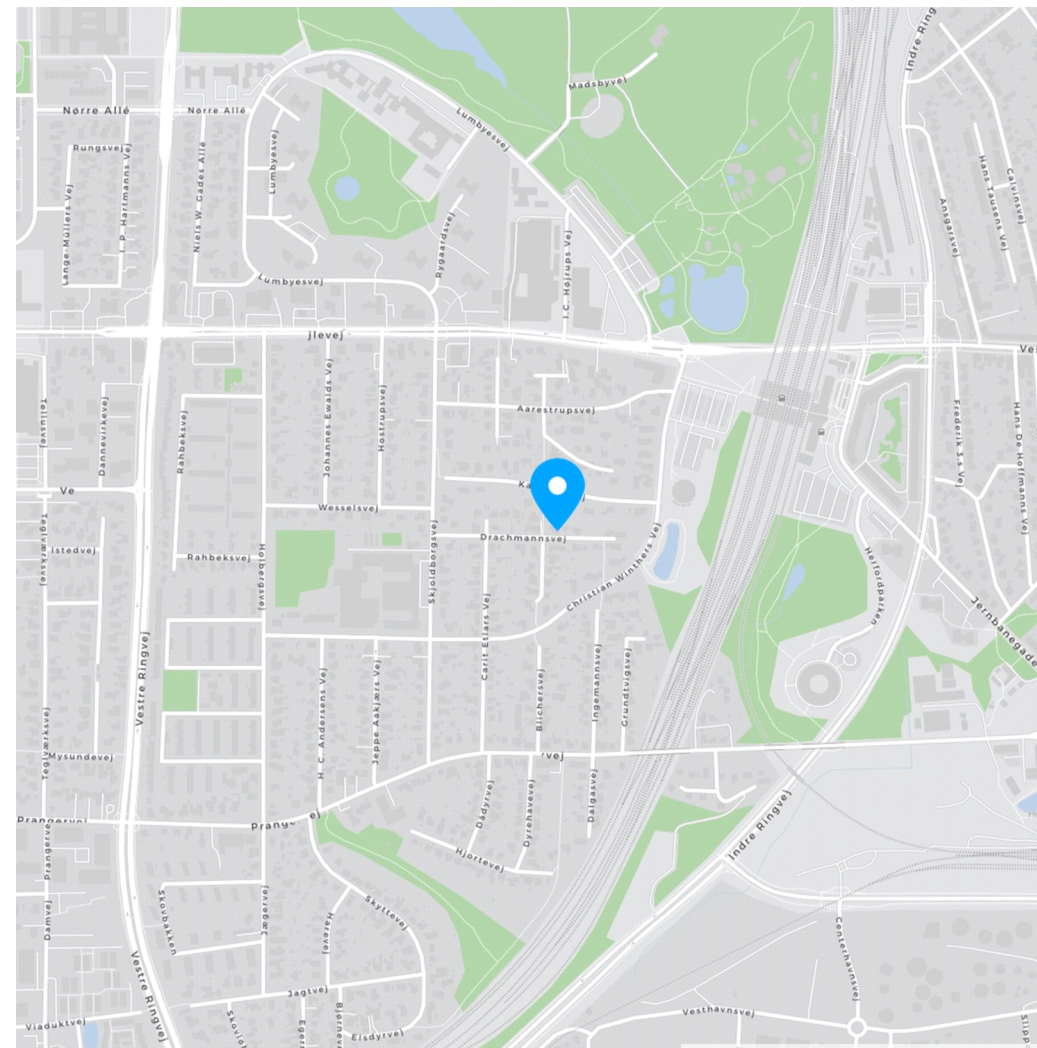
Sagsnr.: 713-1027

Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	253 t Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5669587
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.431.000 kr.
Grundværdi:	588.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.144.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	470.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	916 m ²
- heraf vej	158 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.12.1919 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 17.05.1922 - Dok om vej mv, vendeplads
Nr. 3 lyst d. 17.05.1922 - Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 29.02.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 01.11.1961 - Byplanvedtægt

Planforhold

Lokalplan B03
Kommuneplan V.B.1

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: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

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.

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.

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 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.

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.

Brændeovn

Der gøres opmærksom på, at brændeovnen er lukket af og ikke i brug.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at arealet på bygning B (udhus/garage) afviger fra BBR. Derudover er bygning C (drivhus) ikke registreret på BBR og bygning B

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 115,68 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 16.755,94 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026

(udhus/garage) fremstår som udhus/carport på BBR.



Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.838	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.306	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	177		kr.	

I alt

1.419.250

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

24.029

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.519 md./ 90.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.076 md./ 72.915 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: 28.01.2026

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 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	885.006	885.006	888.462	DKK	4	58.685	26,50	4,49			Nej	

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.