

REAL



Odinsvej 56, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.284	Grund m ²	640
Byggeår/ombygget	1963/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **713-1021**

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: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026



Indbydende etplansvilla i Fredericias attraktive Gudekvarter med et bebygget areal på 195 m²

På Odinsvej 56 finder du denne velholdte og indflytningsklare etplansvilla, beliggende i det eftertragtede Gudekvarter – et roligt og populært område med kort afstand til både voldanlægget, centrum, indkøb, skole og øvrige hverdagens faciliteter.

Alt i alt en yderst velbeliggende villa, som er blevet tilbygget i 2005, med en gennemtænkt indretning, mange opdateringer og en beliggenhed, der sjældent bliver udbudt – perfekt til dem, der ønsker at bo med en central beliggenhed. Ejendommen henvender sig primært til børnefamilien med sine 4 rummelige værelser.

Boligen har gennem årene foretaget mange forbedringer og fremstår med en god og tidssvarende planløsning. Ejendommen har fået nyt tag i 2025, hvilket giver ekstra tryghed for de kommende mange år. Køkkenet er udskiftet i 2014 og med nye fronter i 2026. Vinduerne er løbende udskiftet i perioden fra 2004 til 2008. Bryggers er renoveret og opdateret i 2022 samt badeværelset er renoveret i 2004.

Der kan oplyses, at der er gulvvarme i badeværelset, køkkenet samt i tilbygningen fra 2005.

Husets hjertelum er det åbne køkken/alrum, som ligger i direkte forbindelse med stuen. Her skaber de store vinduespartier et fantastisk lysindfald og en behagelig, rummelig atmosfære med plads til hele familien eller i gode venners lag.

Haven er velanlagt og plejet, primært med græs og enkelte bede. Der er flisebelægning hele vejen rundt om huset og fremstår med gode solkroge, hvor man kan sidde ugeneret.

Book en fremvisning af denne skønne bolig i et attraktivt kvarter hos din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88442070.

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: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



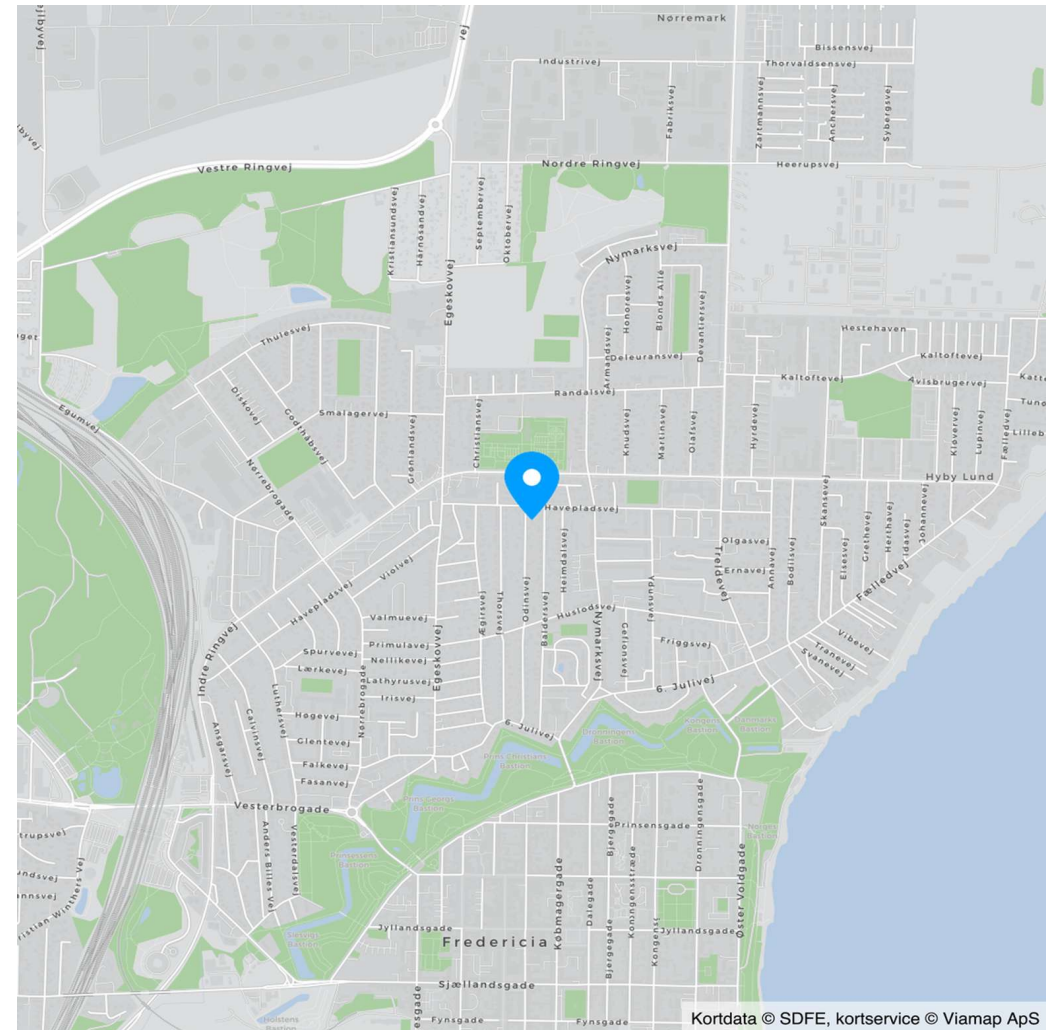
Bryggers



Adresse: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 11f Fredericia Private Ejendomsjorder
BFE-nr.: 5665616
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1963/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.917.000
Grundværdi: 759.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.533.600
Grundlag for grundskyld: 607.200

Arealer**

Grundareal: 640 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 47 m²
Udhus: 8 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: 29.07.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.03.1981 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan N.B.3 - Boligområde ved 6. Julivej

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 93 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 10.162,56 kr.

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
 Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.821	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Rottebekæmpelse 2026	kr.	197	I alt	kr.	2.210.050
Husforsikring	kr.	7.260	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.		
Renovation 2026	kr.	3.593			
Skorstensfejning 2026	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.404			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.589 md. / 115.069 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: Odinsvej 56, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1021
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 24.06.2026

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. 1.080.000
Nr. 4: hovedstol kr. 360.000
Nr. 5: hovedstol kr. 105.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod

medvirkende ejendomsmægler.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at bygning D (drivhus) og bygning E (overdækning til brænde) ikke er registeret på BBR.

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.

Vi glæder os til at møde dig.