

REAL



Martinsvej 12, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.100	Grund m2	708
Byggeår/ombygget	1961/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0984**

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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa med skøn have og attraktiv beliggenhed nær centrum

På Martinsvej 12 finder du en bolig, der byder på hygge, funktionalitet og masser af gode kvadratmeter – lige til at flytte ind i. Her får du et hjem på **108 m²** med en indbydende planløsning, hvor familiens liv kan udfolde sig på bedste vis.

Boligen rummer hele **3 værelser**, som gør den oplagt til både børnefamilien, parret eller dig, der ønsker plads til hjemmekontor eller hobby. I husets hjerte finder du en lys stue i åben forbindelse til den **19 m² store udestue**, hvor solens stråler forlænger dagen, og hvor du kan nyde udsigten til den grønne have året rundt.

Den **34 m² store, højloftede kælder** er en sjælden bonus og ligger i åben forbindelse til boligen. Her får du et ekstra rum med mange anvendelsesmuligheder – måske et legerum til børnene, et hobbyrum eller blot praktisk opbevaring.

Ejendommen er løbende moderniseret:

Badeværelset blev renoveret i år 2000

Bryggerset fik en flot opdatering i 2022

Vinduerne blev skiftet i 2009

Udenfor venter en **dejlig, lukket have**, hvor privatlivet er i fokus. Her er rig plads til leg, afslapning eller hyggelige sommeraftener på terrassen.

Beliggenheden er i top – du bor fredeligt og alligevel tæt på alt, hvad du har brug for i hverdagen. Skole, indkøb og daginstitutioner ligger inden for kort afstand, og på få minutter er du i centrum af Fredericia.

Alt i alt en bolig, der henvender sig til et bredt publikum – og som med sin atmosfære, planløsning og beliggenhed udgør en oplagt ramme om et trygt og dejligt familieliv.

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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

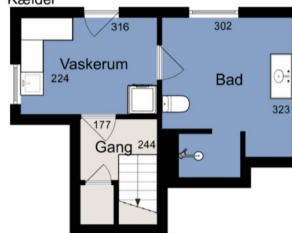
Dato: 17.01.2026



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 94 n Fredericia Kobbeltjørn
BFE-nr.: 5672535
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1961/1973

Arealer*

Grundareal: 708 m²
Boligareal i alt: 108 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 34 m²
Udestue: 19 m²
Carport: 22 m²
Udhus: 20 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan N.B.4

Nr. 1 lyst d. 21.08.1981- Dok om fjernvarme/anlæg mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.627.000 kr.
Grundværdi: 763.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.301.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 610.400 kr.

Tilbehør:

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

Komfur (2024) Opvaskemaskine: (2015)
Ovn: (2024) Emhætte: (2023)
Køleskab: (2010) Fryser: (2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 86,62 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmemeforbrug udgjorde 12.895,94 kr. i 2024

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 D.

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

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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Planforhold

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



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.638	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	6.558	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Røttebekæmpelse	kr.	173	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation (anslået)	kr.	3.896	I alt	kr.	1.625.137
			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		25.200			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.454 md./ 101.448 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.902 md./ 82.822 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 3,5% 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:

17.01.2026

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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 17.01.2026

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
Jyske Realkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.228.000	1.228.000	1.136.529	DKK	2,5	52.255	21,25	3,99			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.