

REAL



Golfsvinget 14, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.640	Grund m ²	1.066
Byggeår	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1067**

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: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026



MODERNE VILLA MED UDSIGT TIL GOLFBANEN!

Kvalitets villa på 158 m² og med 49 m² garage på naturskøn beliggenhed ved Fredericia Golfklub. Bo i naturskønne omgivelser - dette er muligt, hvis I bliver de nye ejere af denne flotte etplansvilla. Den ligger højt i landskabet på et fredeligt, lukket vænge i Vestbyen, hvilket giver en fantastisk udsigt over golfbanens plæner, træer og en stor sø.

I får et fuld muret hus med en moderne indretning med åbne rum forløb samt mulighed for at etablere separat børneafdeling og voksenafdeling. Husets midte udgøres af køkken-alrummet, der samtidig giver adgang til alle værelser. Her kan I nyde middagsmaden til udsigten over de store, grønne arealer. Det helt nye køkken fra 2018 er U-formet og er dermed meget funktionelt at arbejde i. Fra alrummet er der direkte forbindelse til den rummelige vinkelstue, som har et stort vinduesparti, der giver et godt lysindfald i rummet. Børneafdelingen består af to store værelser samt et centralt placeret badeværelse med bruseniche.

Endelig indeholder huset også et bryggers, hvorfra du kan komme tørskoet ud i den store dobbelte garage med to hejseporte. Huset ligger på en 1.066 m² stor grund med en skøn have, der både giver mulighed for udendørs aktiviteter og for at slappe af i solen. Der er både stor græsplæne og en dejlig sydvendt og delvist overdækket terrasse med udgang fra stuen. Har I småbørn, er der en børnehave få hundrede meter væk og kvarteret har stier, der blandt andet fører til Ullerupbækskolen. Derudover er der et supermarked i tæt afstand til boligen.

Her får I altså en rummelig og velindrettet bolig med dejlig udsigt over området samt en naturskøn beliggenhed.

Har ovenstående vakt din interesse så bestil en fremvisning hos din lokale RealMægler Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70

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: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026



Stue

Lager



Overdækket terrasse

Terrasse

Luftfoto



Adresse: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

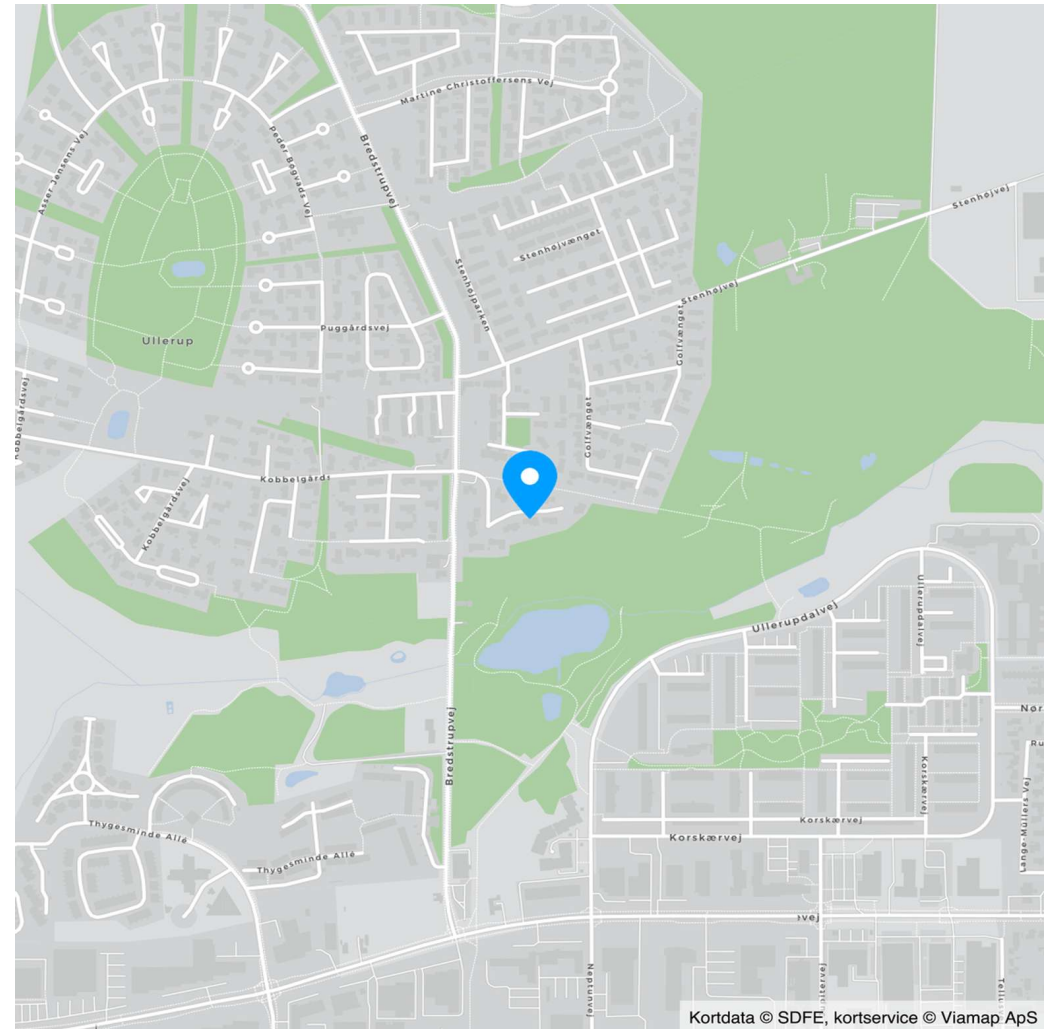
Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 42h Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.: 7892623
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.832.000
Grundværdi: 964.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.265.600
Grundlag for grundskyld: 771.200

Arealer**

Grundareal: 1.066 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 49 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: 18.08.1995 - Lokalplan nr. 140
- Nr. 2: 08.03.1996 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv fjernvarme/anlæg mv, Indeholder bestemmelser om salg, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 30.04.1996 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan V.B.8 - Boligområde, Ullerup-området
Lokalplan LP140 - Boligområde ved Bredstrupvej

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: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 55,90 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 10.604,06 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 salgssopstillingens 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 C



Adresse: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.555	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	10.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.592	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	3.424.750
Rottebekæmpelse	kr.	199			
Husforsikring	kr.	5.606			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.677			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.460 md. / 221.525 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.795 md. / 177.536 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: Golfsvinget 14, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 713-1067
Ejerudgift/md.: kr. 2.640

Dato: 16.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.276.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Golfsvinget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at bygning B (overdækket terrasse) og bygning C (skur) ikke er registreret 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.