

REAL



Martinsvej 12, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.075	Grund m ²	708
Byggeår/ombygget	1961/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0984**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

Salgsopstilling

Formulærens 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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026



Flot og attraktivt ejendom beliggende i Drengekarveret

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. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

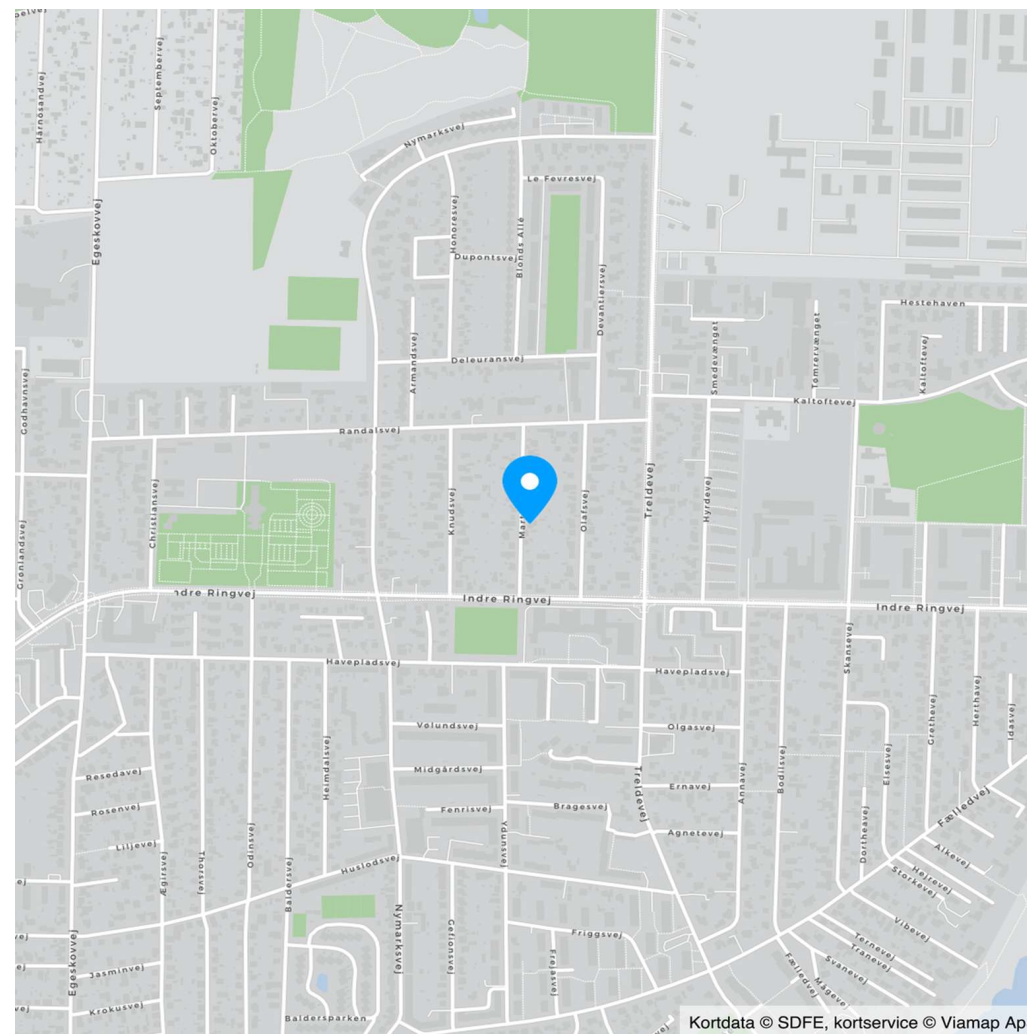
Dato: 03.06.2026



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	94n Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.:	5672535
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1961/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	708 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	34 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	19 m ²
Carport:	22 m ²
Udhus:	20 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: 21.08.1981 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan N.B.4 - Boligområde ved Randalsvej

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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 87 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum udgjorde 12.895,94 kr. i 2024

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 salgsopstillingens 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 D



Adresse: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.638	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.935	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	173	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Renovation	kr.	3.594	I alt	kr.	1.517.037
Husforsikring 2025	kr.	6.564			

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 24.904

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.552 md. / 78.627 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: Martinsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0984
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 03.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.228.000
Nr. 3: hovedstol kr. 148.000
Nr. 4: hovedstol kr. 9.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.