

REAL



Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.133	Grund m2	521
Byggear	2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **713-0934**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er et hus med mange kvaliteter, der venter de nye ejere af denne flotte bolig i Vestbyen i Fredericia. Bliver det jer, kan I se frem til en villa som står moderne og fuldstændigt indflytningsklar med fokus på flot finish og lækre detaljer.

Med i alt 141 m2 byder boligen også på god plads, gulvvarme i hele huset og som prikken over i ét har villaen adresse i et attraktivt kvarter, hvor børnene får de bedste rammer om opvæksten.

Fra ejendommen er der ydermere kort afstand til alle dagligdagens fornødenheder så som skoler, daginstitution, indkøbsfaciliteter, nem adgang til motorvejsnettet samt Fuglsang Skoven.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng i mellem opholdsrum og værelser.

Ejendommen indeholder: Stor klinkebelagt entré, der støder op til flot velholdt badeværelse med bruseniche samt bryggers med plads til vaskefaciliteter, håndvask og god opbevaringsmuligheder i de mange skabe. Fra entreen er der videre adgang til den store stue med masser af naturlig lysindfald fra de mange vinduespartier.

Det centrale omdrejningspunkt er køkkenet med fint størrelse alrum, hvor der er plads til hele familien. Fra alrummet er der udgang til fritliggende overdækket terrasse, hvor man kan sidde i hyggeligt selskab med familien eller i gode venners lag.

Endvidere får man en fordeler gang med 2 store børneværelser, soveværelse med walk in closet tilstødende badeværelse med bruseniche.

Nem have med minimal vedligeholdelse og gode parkeringsforhold til huset.

Denne bolig skal opleves og er absolut en fremvisning værd. Kontakt 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.

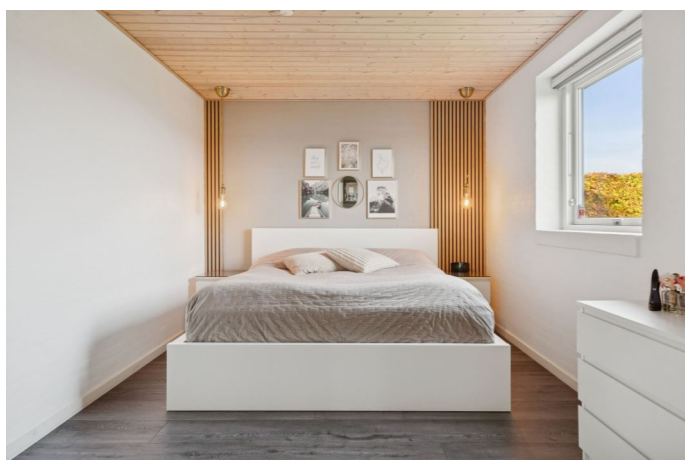
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026



Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 43 cy Fredericia Kobbeltjørner
BFE-nr.: 100033087
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2011

Arealer*

Grundareal: 521 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 13 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Nr. 1 lyst d. 03.01.2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.332.000 kr.
Grundværdi: 550.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.865.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 440.000 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: Siemens (2011) Kogeplader: Siemens (2011)
Ovn: Siemens (2011) Opvaskemaskine: Siemens (2011)
Emhætte: Falmec (2011) Køleskab: Bosch (2011)
Fryser: Bosch (2011)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers varmekorrigeret forbrug udgjorde 11.815,57 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 salgsoptillingens 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 brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

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.

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.

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

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

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

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Planforhold

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



Adresse: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.720	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.800	I alt	kr.	3.230.050
Rottebekæmpelse	kr.	156	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		25.597			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.100 md./ 205.204 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.822 md./ 165.859 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: 31.01.2026
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: Martine Christoffersens Vej 32, Ullerup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-0934
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Martine Christoffersens Vej Jakob Yde

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.