

**REAL**



## Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>184</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.595</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>675</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **7131072**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://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: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026



Velkommen til en moderne og stilren villa, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen er beliggende i det eftertragtede Golfkvarter og fremstår fuldstændig indflytningsklar med gennemtænkte løsninger, eksklusive materialer og en rolig placering tæt på både natur og byliv.

Du træder ind i den rummelige entré med gode opbevaringsmuligheder og plads til garderobe.

Et stort og lyst køkken-alrum med elegant Invita-køkken og direkte udgang til solrige terrasser. Inventaret er gennemgående fra Invita og udført i høj kvalitet, hvilket skaber et harmonisk og stilfuldt udtryk.

En indbydende opholdsstue i åben forbindelse med køkken-alrummet – perfekt til både hverdag og gæstebesøg.

Et lækkert soveværelse med tilhørende eksklusivt forældre-badeværelse.

Tre gode og alsidige værelser med plads til både familie, hjemmekontor eller gæster.

Et ekstra badeværelse i samme gennemførte og moderne stil.

Et praktisk bryggers med god arbejdsplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Tilhørende stor garage på 53 m<sup>2</sup> med el-port og god plads til både bil, cykler og opbevaring. Flere skønne, solrige terrasser, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder.

Et flot anlagt haveanlæg med muret læmur mod vejen, som sikrer privatliv og skaber en eksklusiv ramme om ejendommen

Har ovenstående vakt din interesse - så kontakt os for en fremvisning på 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.

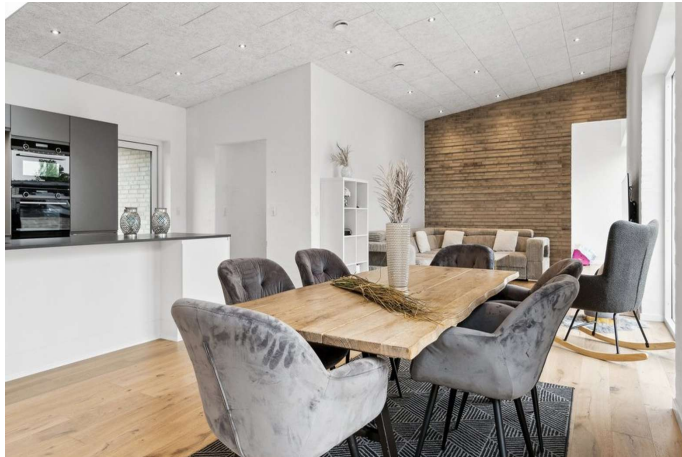
Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen



Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

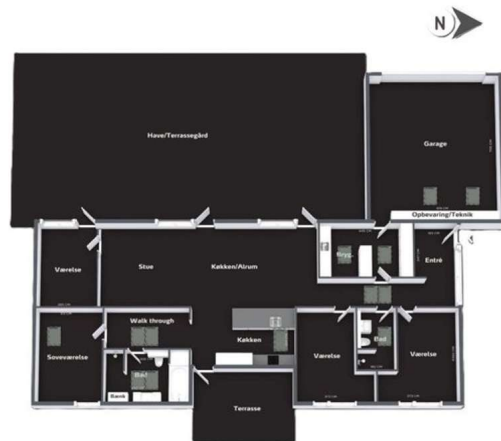




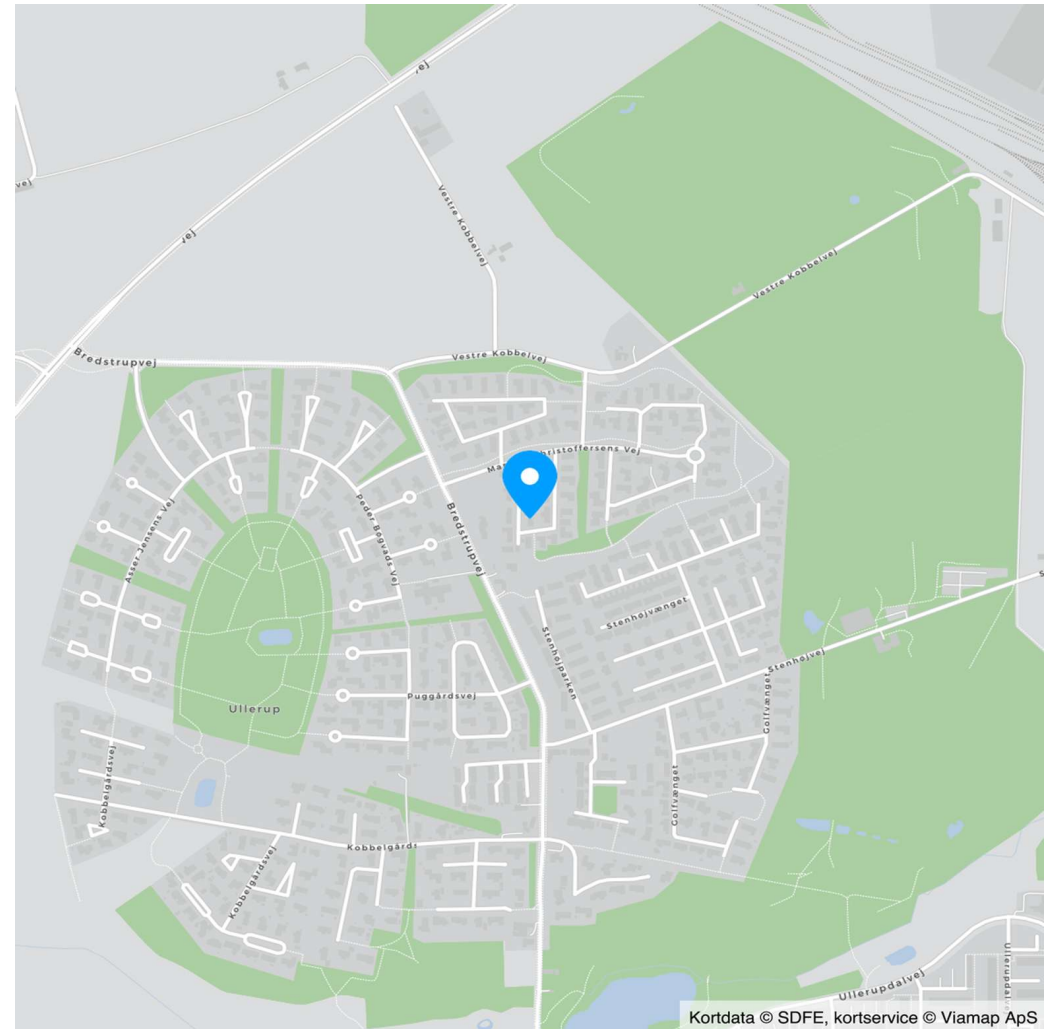
Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026



Vejledende plantegning er uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 43db Fredericia Kobbeljorder  
BFE-nr.: 100033092  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 598.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.116.000  
Grundlag for grundskyld: 478.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 675 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 184 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 53 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.12.2016 - Servitut om bebyggelse og tilbagekøbsret

**Planer**

Kommuneplan 2025 - 2037 - Fredericia  
Lokalplan LP346 - Boliger ved Martine Christoffersens Vej

Tilbehør:

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

(De værende hårde hvidevarer medfølger i køkkenet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 26,15 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.892	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	6.219	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	3.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.800	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	217	I alt	kr.	3.934.250
Husforsikring	kr.	3.264			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.142			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.188 md. / 254.260 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.981 md. / 203.776 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Martine Christoffersens Vej Jakob Yde  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

**Jordforurening**

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.

**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.

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**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



---

Adresse: Martine Christoffersens Vej 51, Ullerup, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 7131072  
Ejerudgift/md.: kr. 2.595

Dato: 16.04.2026

---

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.