

REAL



## Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>154</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.592</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.131</b>
Byggeår	<b>1980</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **713-1092**

**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: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026



Velkommen til Plantagevej 42 i det attraktive Snoghøj – en velholdt og løbende moderniseret villa med en fantastisk beliggenhed tæt på Lillebælt, stranden og naturskønne omgivelser. Her bor I i et roligt og eftertragtet område med kort afstand til vandet, stisystemer og mulighed for en morgendukket fra grundejerforeningens egen badebro. Samtidig er der nem adgang til både skole, indkøb, daginstitutioner, motorvej og Fredericia centrum.

Boligen har den moderne 80'er-stemning og rummer 154 m<sup>2</sup> bolig samt 78 m<sup>2</sup> kælder i flot boligkvalitet. Huset er løbende moderniseret med blandt andet Hanstholm-køkken fra 2009, badeværelse i kælder fra 2020, renoveret bryggers fra 2021, badeværelse i stueplan fra 2022 samt nyt tag fra 2024.

Planløsningen er særdeles attraktiv til familien med et åbent opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue samles naturligt. Store vinduespartier giver et skønt lysindfald og flot udsigt til haven, og fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse på 22 m<sup>2</sup>. Herudover byder boligen på soveværelse med walk-in closet (tidligere værelse), to børneværelser, flot badeværelse samt gæstetoilet. Kælderen fremstår i rigtig flot boligkvalitet og byder på badeværelse, bryggers, vaskerum samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til hobbyrum, hjemmekontor, teenagerafdeling eller opbevaring.

Udendørs får I en dejlig og velanlagt have med flere skønne terrasse miljøer, hvor solen kan nydes hele dagen. Haven fremstår utrolig flot og velplejet med smukke beplantninger og store rhododendron, som skaber en særlig stemning og farverig haveoplevelse gennem sæsonen. Her får I både grønne omgivelser, god privathed og masser af plads til afslapning og familieliv. Til ejendommen hører desuden en stor carport på 46 m<sup>2</sup> med integreret udhus, som giver gode opbevaringsmuligheder til både bil, cykler og værktøjer.

### 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.

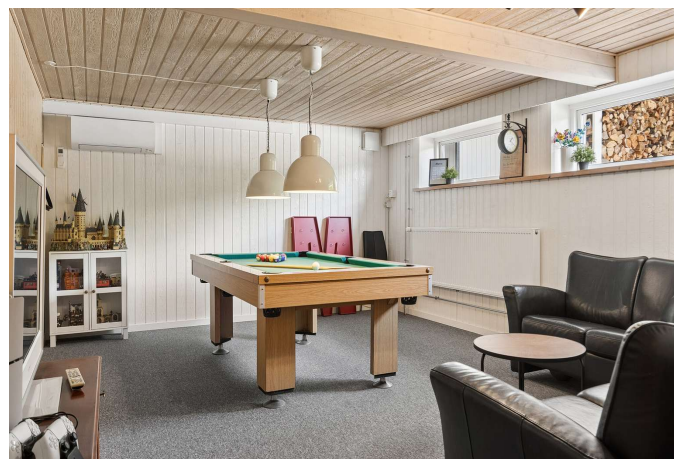
Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen



Adresse: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026





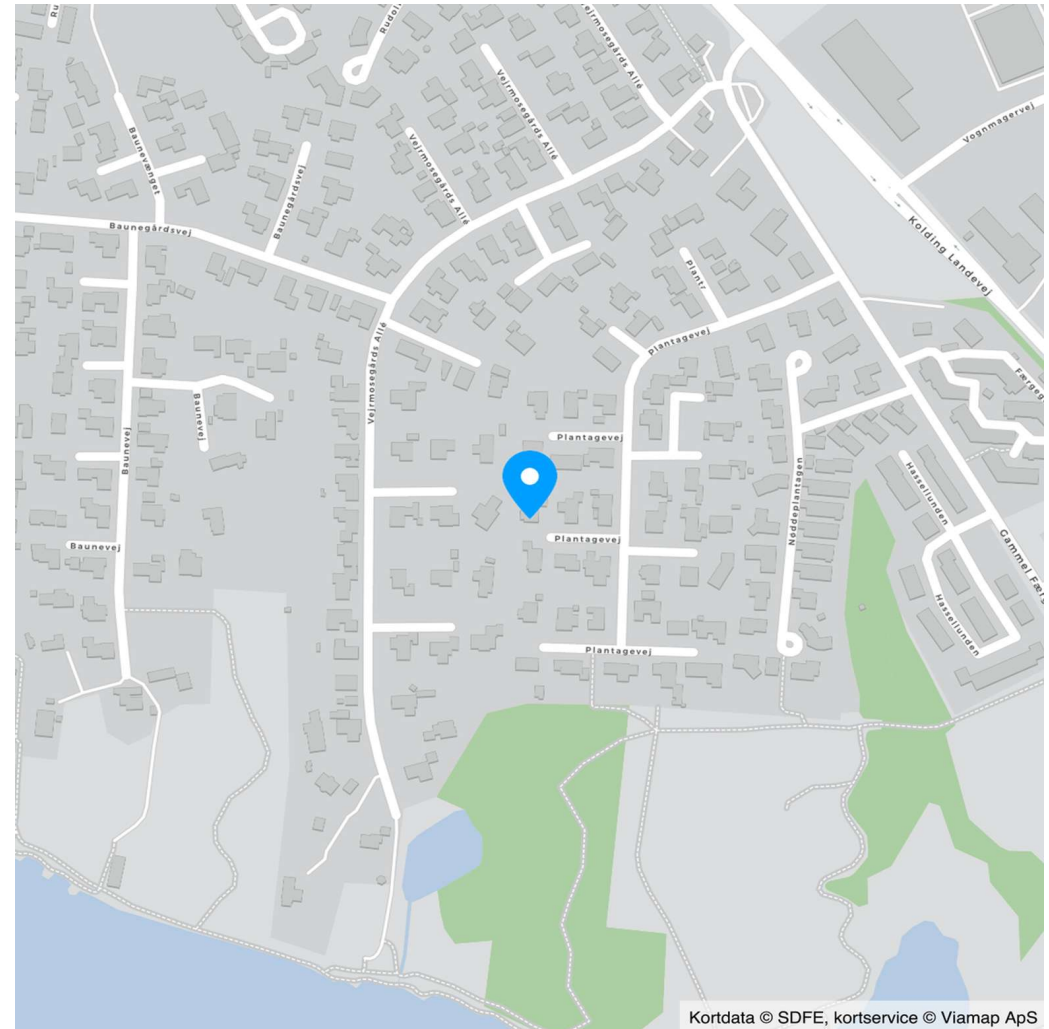
Adresse: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	32n Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4394852
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.629.000
Grundværdi:	835.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.103.200
Grundlag for grundskyld:	668.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.131 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	154 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m <sup>2</sup>
Overdækket areal:	22 m <sup>2</sup>
Carpport:	46 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: 30.06.1948 - Byplanvedtægt  
- Nr. 2: 04.04.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan E.B.9 - Boligområde ved Baunegårdsvej og Vejrmosegårds Allé  
Lokalplan B01 - Boligområde i Erritsø

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: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring Fyn  
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.: 22.500 Forbrug: 22,37 MWh fjernvarme + 912 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 11.313,75 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.726	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	8.684	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.592	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.223.550
Skorstensfejning	kr.	1.192			
Rottebekæmpelse	kr.	192			
Husforsikring	kr.	5.712			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.098			

**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 17.554 md. / 210.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.070 md. / 168.836 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Plantagevej 42, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.592

Dato: 28.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.138.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 208.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Nøddeparken  
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**

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.

**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.

**Grundejerforening - Kontingent**

Køber gøres særligt opmærksom på, at kontingentet til grundejerforening i 2027 stiger til 1.200 kr., jf. referat fra generalforsamlingen.

**Anden supplerende varmekilde**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en varmepumpe i kælderen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

# 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.