



REAL

Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	3.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.509	Grund m2	766
Byggear	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **713-0995**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia
Tlf. 88442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

REAL

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: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Stor indflytningsklar familievilla i det naturskønne Snoghøj på hele 214 etagemeter

Velkommen til Ravnsgårdsvej 113 – en lys og indbydende villa fra 1999 med en attraktiv beliggenhed i naturskønne Snoghøj. Her bor du i rolige omgivelser med kun få meter til stien, der fører direkte ned til Lillebælt, samtidig med at skole, daginstitutioner, indkøb og transport ligger tæt på.

Boligen byder i stueetagen på en rummelig entré, et velindrettet køkken med udgang til terrasse samt en stor og lys stue med plads til både spiseområde og sofagruppe. Herfra er der adgang til en skøn træterrasse, perfekt til hyggelige stunder udendørs. Stueplan rummer desuden fire gode værelser og to moderne badeværelser, hvilket gør huset ideelt til familien, der ønsker både plads og funktionalitet.

Kælderen er indrettet i boligkvalitet og rummer et multirum, vaskerum, et ekstra værelse og toilet. En del af kælderen er godkendt til beboelse og har egen indgang, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis teenageafdeling, gæsteafdeling eller hjemmekontor.

Haven er nem at holde og byder på flere terrasser, herunder en overdækket, så udelivet kan nydes året rundt. Foran huset er der en rummelig, flisebelagt indkørsel med gode parkeringsmuligheder.

Her får du en velholdt, indflytningsklar villa med et fantastisk lysindfald, god plads og en skøn beliggenhed tæt på både natur og by.

Kontakt os på tlf. 88 44 20 70 for en fremvisning eller hvis du har spørgsmål til denne skønne bolig.

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.

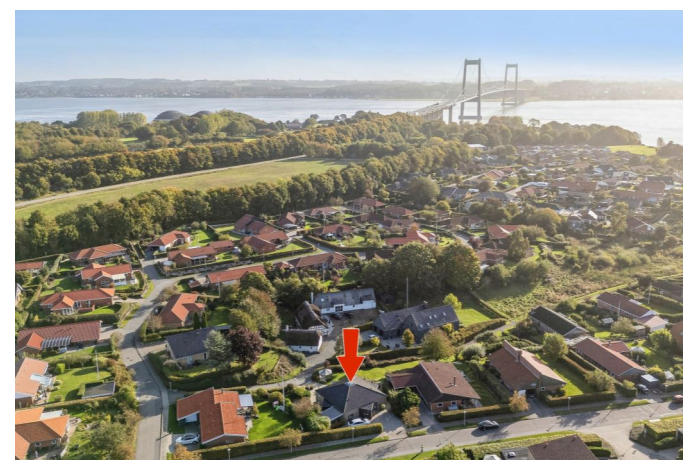
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026



Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	13 ag Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4393469
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1999

Arealer*

Grundareal:	766 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	59 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan LP42
Kommuneplan E.B.6

Nr. 1 lyst d. 09.04.1981 - Lokalplan nr. 42
Nr. 2 lyst d. 21.12.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for
pantegæld
Nr. 3 lyst d. 13.07.1998 - Dok. ang. bebyggelse mod 13 ah m.v.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.731.000 kr.
Grundværdi:	644.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.184.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	515.200 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: Siemens 2010	Kogeplade: Siemens 2010
Ovn: Gorenje	Opvaskemaskine: Miele 2010
Emhætte: Thermo 2010	Køleskab: Haier 2023
Fryser: Haier 2023	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring AB
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 12.449 Forbrug: 15,87 MWh fjernvarme + 643 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens 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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.142	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.698	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	5.704	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Grundejerforening	kr.	2.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	164		kr.	
Renovation	kr.	3.896	I alt		3.536.102
			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		30.104			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.468 md./ 221.612 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.080 md./ 180.965 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 3,5% 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:

12.01.2026

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: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.774.328	1.774.328	1.600.791	DKK	0,5	185.155	11,00	3,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Ravnsgård - Lillenæs Ejerlav

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.

Områdeklassificeret forurening

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

Uoverensstemmelser mellem BBR og faktiske forhold

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet den nævnte bygning B (overdækket terrasse), bygning C (skur under terrasse) og bygning D (drivhus) ikke er noteret på BBR. Endvidere gøres opmærksom på, at der ikke er garage i kælderens jf. tilstandsrapporten den 03.11.2025.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejer udgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler."

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af bygningerne samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Anden varmekilde



Adresse: Ravnsgårdsvej 113, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0995
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 13.01.2026

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

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.