

REAL



Argentinervej 3, Sønderskov, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.367	Grund m2	998
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **713-0878**

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: Argentinervej 3, Sønderkov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Der er mange attraktive træk ved denne flotte villa beliggende i Snoghøj på lukket vænge, som er opført i 2020 af Eurodan Huse med et samlet boligareal på 151 m², samt carport på 37 m² heraf med et isoleret skur på 23 m². Villaen har en dejlig praktisk opdeling i børne- og voksenafdeling, og som det store samlende midtpunkt får I et lækkert lyst køkken med forbindelse til såvel alrum som opholdsstue med plads til hele familien.

Ejendommen ligger med central beliggenhed i kort afstand til handlemuligheder, skoler, daginstitution, infrastruktur til motorvejen samt den skønne natur ved Lillebælt.

Der kan fremhæves i boligen, at der er gulvvarme i hele huset, 4 store og rummelige værelser, 2 badeværelser, centralt placeret køkken/alrum med udgang til vestvendt solterrasse, hvor man kan sidde ugeneret med hele familien og i gode venners lag.

Husets placering på et stille og rolig vænge giver rolige rammer om udelivet, og området er desuden værd at fremhæve for at ligge tæt på Lillebælt til gode gå- eller løbeture ved vandet. Kvarteret har også flere legeområder, hvor der er gode chancer for at møde kammerater fra nærmiljøet. Når det bliver skoletid, kan børnene følge de trygge stier til den lokale skole og det samme gælder, når det er tid til eftermiddagsaktiviteter på den nærliggende sportsplads.

Villaen indeholder: Klinkebelagte bryggers med plads til vaskefaciliteter, håndvask og med masser af skabs arrangement. Fra bryggers træder man videre ind i husets børneafdeling med 2 store børneværelser, badeværelse samt entré.

Hjerterummet i huset er køkken/alrummet opført til kip med plads til hele familien med tilstødende værelse/kontor og fra alrummet er der udgang til vestvendt terrasse, hvor man kan sidde helt ugeneret. Endvidere stort soveværelse med walk in closet samt tilstødende badeværelse. Stor stue at indrette sig i med masser af naturligt lys fra de store og mange vinduespartier.

Haven ses nem anlagt og primært med græsplæne.

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: Argentinervej 3, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026



Adresse: Argentinervej 3, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Argentinervej 3, Sønderkov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 19 bs Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 100083579
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2020

Arealer*

Grundareal: 998 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 23 m²
Carport: 37 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. 12.12.2016 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 3 lyst d. 21.08.2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.799.000 kr.
Grundværdi: 723.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.239.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 578.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Argentinervej 3, Sønderkov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 6.531 Forbrug: 20,68 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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 og lokalplan



Adresse: Argentinervej 3, Sønderkov, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
 Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.420	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	7.519	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	2.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.700		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	3.333.407
			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		28.407			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.415 md./ 208.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.221 md./ 170.647 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:

15.01.2026

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: Argentinervej 3, Sønderkov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-0878
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 15.01.2026

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.222.273	2.222.273	2.234.148	DKK	2,3	127.889	27,75	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Argentinervej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Komfur: Siemens 2020

Ovn: Siemens 2020

Emhætte: Thermex 2020

Fryser: Siemens 2020

Indbygget kaffemaskine: Siemens 2020

Kogeplader: Siemens 2020

Opvaskemaskine: Siemens 2020

Køleskab: Siemens 2020

Indbygget microovn: Siemens 2020

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.