

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Sigsbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 133 |
| Kontant | 1.995.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.876 | Grund m ² | 740 |
| Byggeår/ombygget | 1963/1971 | Energimærke | C |

Sagsnr. **713-0906**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

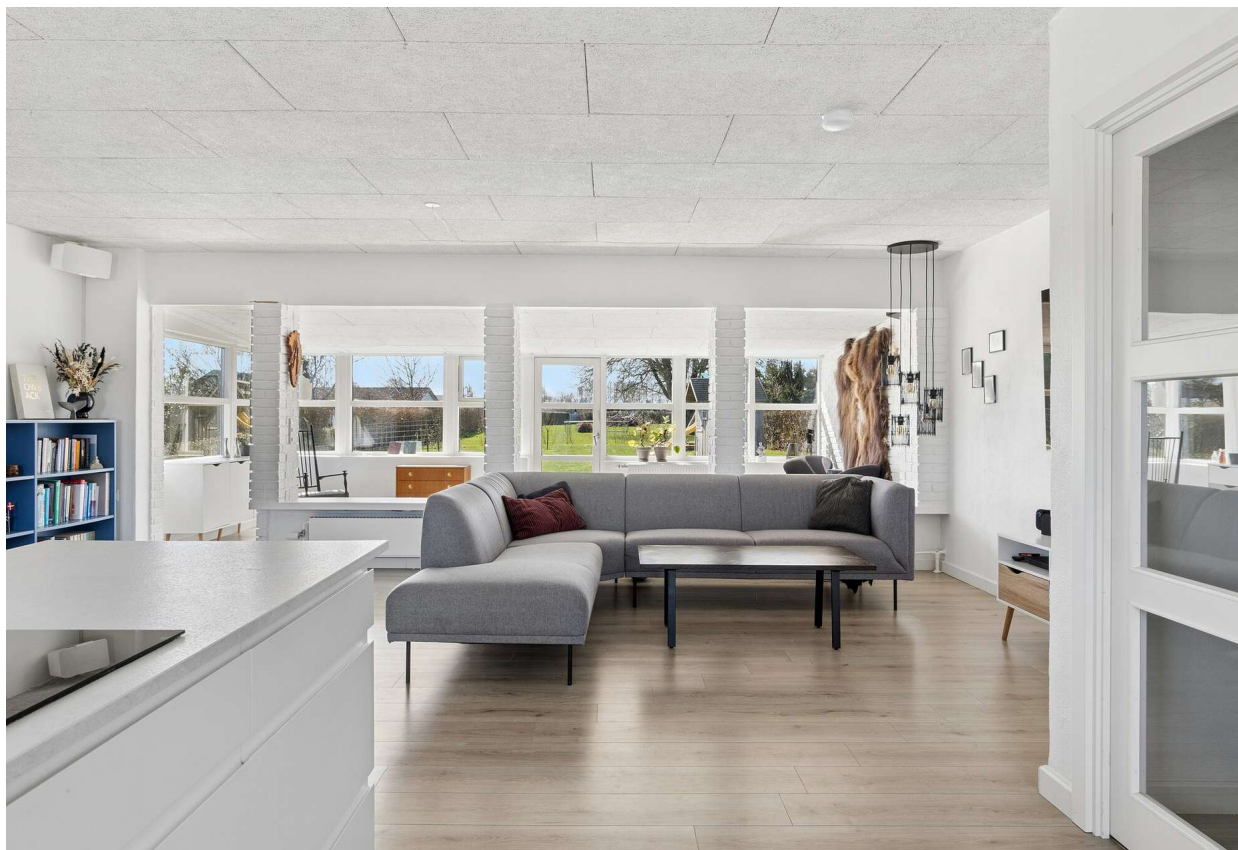
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sigsgårdsvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026



Attraktiv renoveret villa i Erritsø med hele 235 etagemeter

I det eftertragtede Erritsø finder I denne velholdte og moderniserede ejendom, attraktivt beliggende direkte ud til et stort grønt fællesområde. Her får I en bolig med en skøn kombination af rolig beliggenhed og kort afstand til hverdagens nødvendigheder såsom skole, indkøb og fritidsaktiviteter. Ejendommen har siden 2021 gennemgået en omfattende renovering, hvor både stueplan og kælder er blevet flot istandsat i en moderne og tidssvarende stil. Derudover er huset udstyret med solceller, som bidrager til en energieffektiv hverdag.

Boligen byder på en indbydende entré med plads til overtøj og sko. Herfra åbner hjemmet sig op til et lyst og moderne opholdsrum, hvor køkken og stue er samlet i ét. Køkkenet fremstår stilrent med gode arbejdsflader og ligger i åben forbindelse til spise- og opholdsstuen, hvilket skaber en naturlig ramme for både hverdag og samvær.

Fra opholdsrummet er der adgang til en ekstra stue, som i dag fungerer som et skønt, lyst opholdsrum med kig til haven – ideel som tv-stue eller legerum. Herudover rummer stueplan gode værelser samt et pænt, moderniseret badeværelse.

Kælderen fremstår ligeledes flot istandsat med anvendelige disponible rum, der giver god fleksibilitet til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsplads, samt vaskefaciliteter.

Haven er nem at holde og byder på gode solforhold samt plads til leg og afslapning. Fra haven er der direkte udgang til det store grønne fællesområde – en oplagt forlængelse af haven, hvor børn frit kan lege, spille bold og være aktive i trygge omgivelser. Terrassen danner en hyggelig ramme om udelivet og de lange sommeraftener.

En flot renoveret og indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker både komfort, funktionalitet og grønne omgivelser lige udenfor døren.

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: Sigsbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026



Køkken



Alrum



Værelse



Badeværelse



Haven



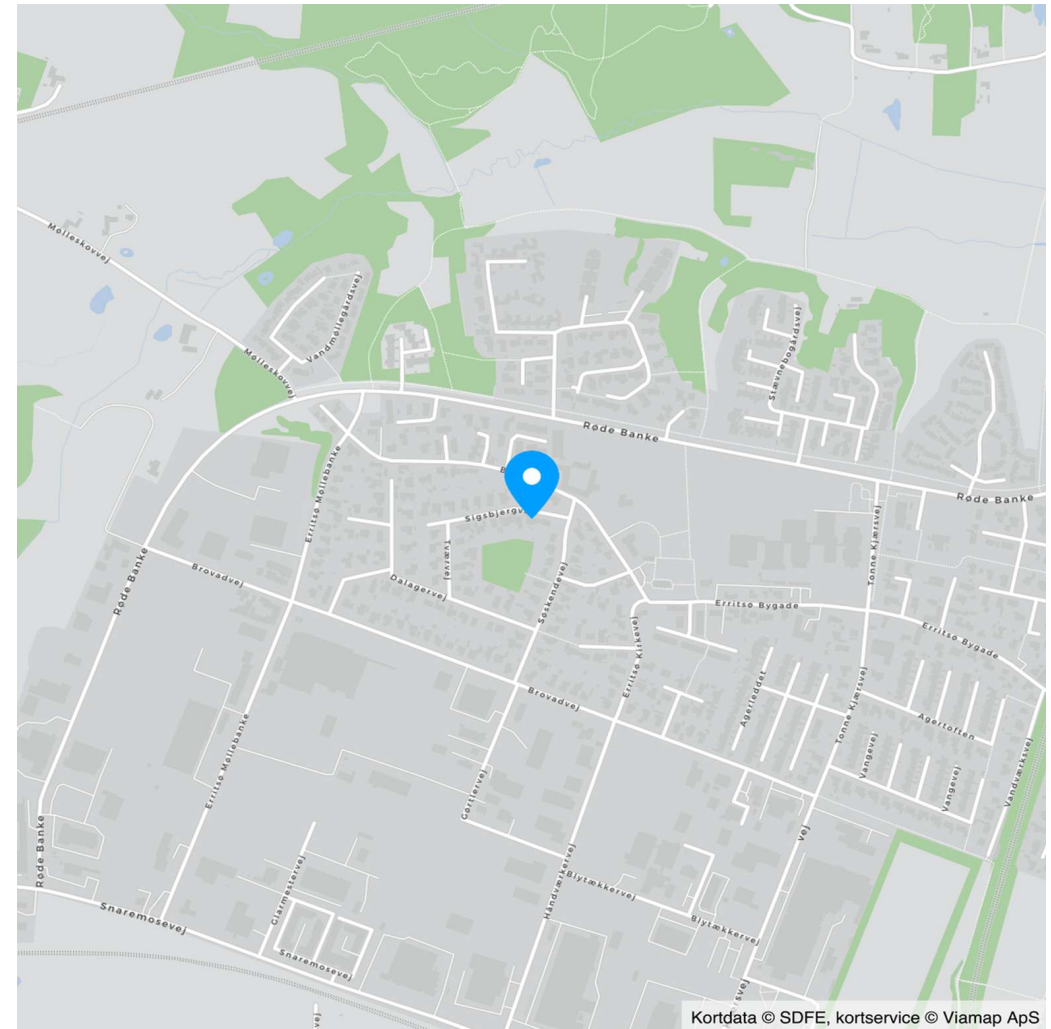
Ejendommen



Adresse: Sigsgbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Sigsbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 6ag Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4392848
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.576.000
Grundværdi: 452.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.260.800
Grundlag for grundskyld: 361.600

Arealer**

Grundareal: 740 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 102 m²
Overdækket areal: 10 m²
Carport: 20 m²
Udhus: 12 m²
Udhus: 5 m²
Carport: 16 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan E.B.12 - Boligområde ved Erritsø Bygade
Lokalplan B25 - Område omkring Søskendevej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2021), Kogeplade m. emhætte (Silverline, 2021), Opvaskemaskine (Zanussi, 2021), Køleskab (Ukendt), Mikrobølgeovn (Siemens, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sigbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
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.: 29.300 Forbrug: 0 32,57 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers reelle varmeforbrug i 2025 udgjorde 18.556,39 kr.

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sigsbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.430 | Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.701 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 187 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.500 |
| Husforsikring | kr. | 7.596 | I alt | kr. | 2.015.350 |
| Renovation | kr. | 3.594 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.508 | | | |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.731 md. / 104.766 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: Sigsbjergvej 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0906
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 19.04.2026

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

Pligt til medlemskab: Nej
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.

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at arealet på bygning A (beboelse) afviger fra BBR, samt at bygning C (carport), bygning D (udhus) og bygning E (carport) fremgår af BBR men ikke findes på ejendommen, jf. tilstandsrapporten 07.04.2026

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 ejendomsskatteformen. 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.

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.

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 afviigelser 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.

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.

Vi glæder os til at møde dig.