

REAL



Sigsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.747	Grund m2	752
Byggeår/ombygget	1965/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **713-0949**

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: Sigsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sigsbjergvej 11 i Erritsø – en flot og moderniseret bolig i et eftertragtet område med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og naturskønne omgivelser ved Lillebælt. Her bor du i et roligt kvarter med et stærkt naboskab og nem adgang til motorvejen, så Fredericia centrum nås på få minutter.

Skøn have med ekstra frirum

Haven grænser op til et stort fælles grønt område, hvilket giver ekstra muligheder for børnefamilier. Her er plads til leg og afslapning, og den store hyggelige terrasse skaber perfekte rammer for udendørslivet.

Indflytningsklar bolig som løbende er renoveret

Huset er på 129 m² og ejendommen er løbende blevet opdateret med tag i 2000, bryggers og køkken er fra 2008 og vinduerne er løbende blevet udskiftet. Ejendommen står i fin stand, men også med mulighed for at I kan sætte jeres eget præg på både stil og indretning.

God planløsning til en bred målgruppe

Boligen byder på en rummelig og lys stue med udgang til stor vestvendt træterrasse og have. Der er desuden mulighed for at åbne mere op til køkkenet, hvis man ønsker et åbent køkken/alrum/stue. Køkkenet er stilrent, har en rigtig god størrelse med plads til spisebord og funktionelt med masser af opbevaringsplads. I dag findes der 2 store værelser, hvoraf det ene tidligere har været opdelt i to. Det giver derfor en god fleksibilitet til jeres behov. Badeværelset er rummeligt og med bruseniche samt gulvvarme.

Oplev denne skønne bolig

Denne ejendom henvender sig til et bredt publikum, og I kommer til at bo i et skønt område, centralt i Erritsø. Kontakt os for en fremvisning.

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: Sigbsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse



Set fra haven

Dato: 20.10.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b



Adresse: Sigsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	6 al Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4392852
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1995

Arealer*

Grundareal:	752 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	38 m ²
Udhus:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan (L25)
Kommuneplan (E.B.12)

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.327.000 kr.
Grundværdi:	493.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.061.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	394.400 kr.

Tilbehør:

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

I køkkenet værende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sigsgbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 28,88 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde 14.458,21 kr. i 2024

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Afvigelser mellem BBR og faktiske forhold

Der gøres opmærksom på at der er afvigelse mellem BBR og faktiske forhold, da overdækning ved terrassen på huset sydside ikke er registreret på BBR.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan & lokalplan

Sløjfet olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.



Adresse: Sigbsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.414	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.127	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	6.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Røttebekæmpelse	kr.	180	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation (anslået)	kr.	3.896		kr.	
Grundejerforening (frivillig)	kr.	125	I alt	kr.	1.520.846
			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		20.964			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.927 md./ 95.121 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.414 md./ 76.965 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 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: 17.10.2025
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: Sigsbjergvej 11, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0949
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 20.10.2025

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 afgiftspantebreve 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.