

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

Snaremossevej 202, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.777	Grund m ²	830
Byggeår	1985	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1121**

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: Snaremosvej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026



Velindrettet familievilla med 5 værelser i attraktive Erritsø

På en rolig villavej i Erritsø finder I denne velindrettede etplansvilla på 162 m², som danner en god ramme om familielivet. Her bor I tæt på skole, daginstitutioner, indkøb, motorvejsnettet og de naturskønne områder ved Lillebælt – en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

Boligen er indrettet med hele 5 værelser, hvilket er en sjældenhed i denne størrelse. Det ene værelse har tidligere været en del af stuen og kan, hvis behovet ændrer sig, igen inddrages, så opholdsrummet bliver endnu større.

Køkken og stue ligger i åben forbindelse og udgør husets naturlige samlingspunkt. De store vinduespartier giver et godt lysindfald, og flere udgange leder direkte ud til terrasserne og haven. Her får I en ugeneret baghave med masser af plads til leg og udeliv samt en grøn beplantning, der skaber en dejlig privat atmosfære.

Planløsningen byder desuden på to badeværelser og et praktisk bryggers med egen indgang. Til ejendommen hører en 50 m² carport med integreret udhus, som giver gode muligheder for både opbevaring og værksted.

Boligen fremstår i en pæn og funktionel stand, men en ny ejer må påregne at ville modernisere dele af huset over tid. Til gengæld får I en villa med en god planløsning, masser af plads og en attraktiv beliggenhed, hvor rammerne er på plads, og mulighederne er mange.

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: Snaremosvej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

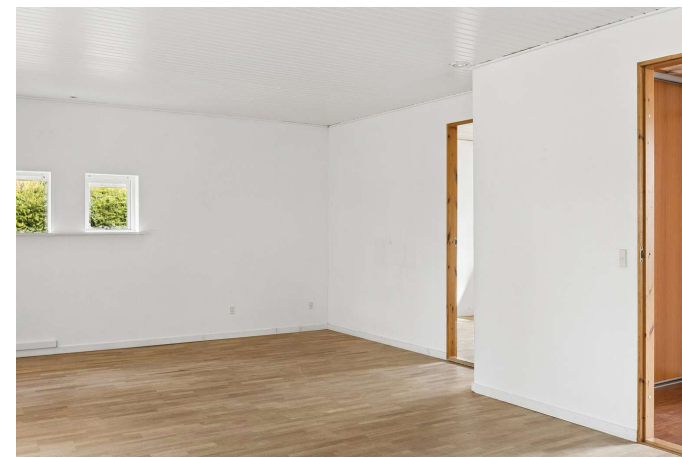
Dato: 08.09.2026



Køkken/alrum



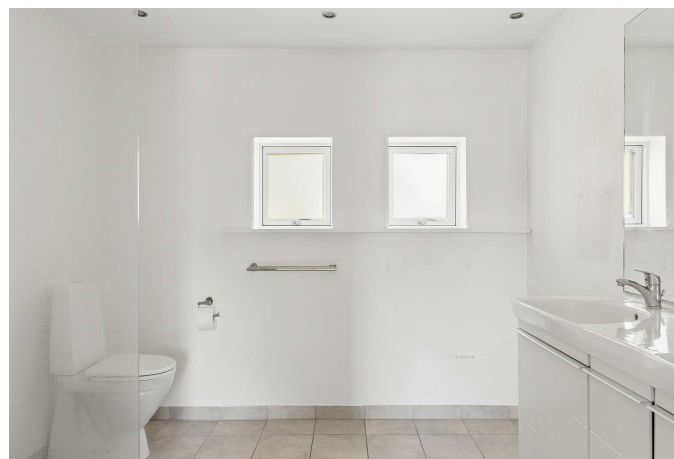
Køkken/alrum



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Snaremoselvej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026



AI-genereret visualisering



AI-genereret visualisering



AI-genereret visualisering



AI-genereret visualisering



AI-genereret visualisering

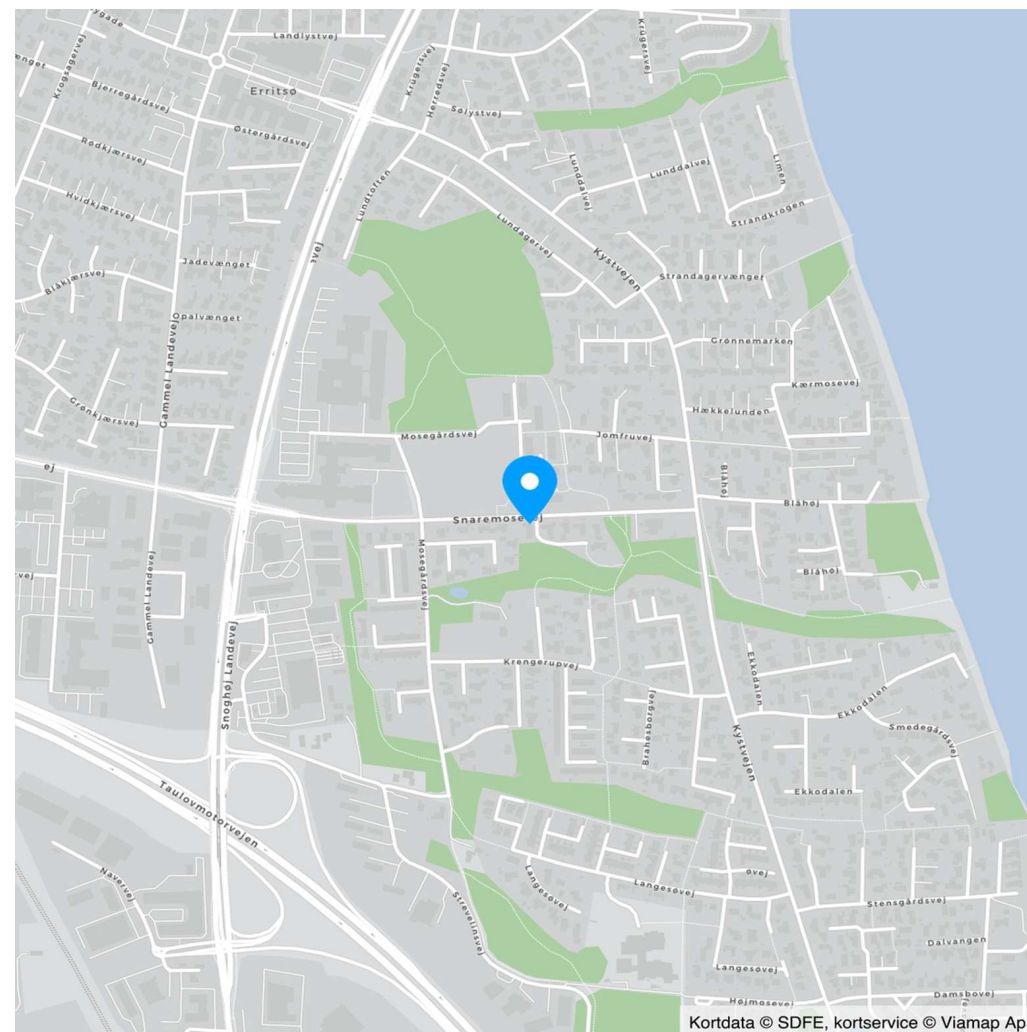


AI-genereret visualisering

Dato: 08.09.2026



Plantegning





Adresse: Snaremossevej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 34du Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4395021
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1985

Arealer**

Grundareal: 830 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.325.000
Grundværdi: 1.380.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.860.000
Grundlag for grundskyld: 1.104.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.09.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 28.12.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 19.10.1984 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 23.11.1984 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan E.B.4 - Boligområde mellem Snaremossevej og Lyng Kirke
Lokalplan B37 - Område syd for Snaremossevej

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: Snaremosvej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 17,28 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 12.480,81 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Snaremosvej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 9.486
kr. 14.352
kr. 3.593
kr. 202
kr. 5.695

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Omkostning til købers rådgiver, anslået
I alt

kr. 1.995.000
kr. 13.850
kr. 8.794
kr. 7.500
kr. 2.025.144

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 33.328

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 11.033 md. / 132.401 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.842 md. / 106.109 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Snaremossevej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.275.000
Nr. 6: hovedstol kr. 400.000
Nr. 7: hovedstol kr. 307.000
Nr. 8: hovedstol kr. 436.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Snaremossevej 202-212

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

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

Køber gøres opmærksom på, at der er en grundejerforening med medlemspligt. Dog betales der ikke kontingent, men eventuelle udgifter deles mellem ejerne af husene (Snaremossevej 202 - 212). Udgifter over 600 kr. aftales i forvejen. Dette er reguleret i tillæg til vedtægerne ved generalforsamling den 4. maj 2021.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at overdækket terrasse og skur ikke er anført på BBR, jf. tilstandsrapporten



Adresse: Snaremossevej 202, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1121
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 08.09.2026

15.07.2026.

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.