



REAL

Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	117
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.457	Grund m2	482
Byggear	1987	Energimærke	E

Sagsnr. **713-1024**

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: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes flot og velholdt ejendom i 1. række med panoramaudsigt over Lillebælt til salg. Med én af byens bedste beliggenheder på en lukket vej og i kort afstand til alle hverdagens fornødenheder såsom skole, daginstitution, motorvejsnettet, handlemuligheder m.m.

Udsigten er netop et kapitel for sig. I har kig henover byen og til den Ny Lillebæltsbro, hvorfra I kan følge den daglige trafik af sejlbåde og skibe på vandet med Fyn som baggrund.

Ejendommen er opført i 1987 og fremstår med et samlet boligareal på 117 m², hvoraf 50 m² i kælderen er godkendt til beboelse. Nuværende ejer har fået opført huset og har beboet ejendommen i 39 år.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser.

Ejendommen fremstår i stueplan med entre, gæstetoilet med gulvvarme, pænt lyst køkken med spiseplads i åben forbindelse til alrum og stuen samt udestue. De store vinduespartier i stuen giver et fantastisk lysindfald og man får nærmest serveret Lillebælt ind i huset da ejendommen kun ligger et "stenkast" væk fra Lillebælt. Stueplan vil være samlingspunktet for hele familien og i gode venners lag.

Kælderen som er højloftet fremstår med 81 m² hvoraf 50 m² er godkendt til beboelse og fra de 2 store værelser er der stadigvæk flot udsigt til Bæltet. Kælderen fremstår med 2 værelser, badeværelse med gulvvarme, bryggers, depotrum samt et disponibel rum som i dag ses anvendt til soveværelse. Fra de begge værelser er der udgang til terrasse.

Endvidere er der tilhørende til ejendommen en udestue på 13 m², carport på 19 m² og udhus på 26 m².

Bestil en fremvisning af denne skønne udsigtvilla beliggende i 1. række til Lillebælt

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

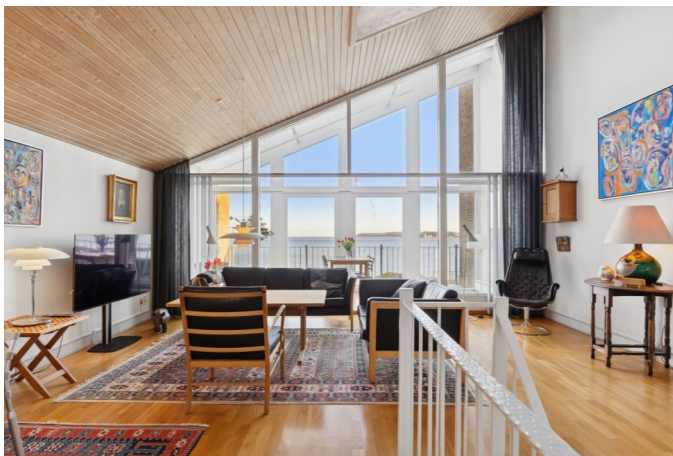
Adresse: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse

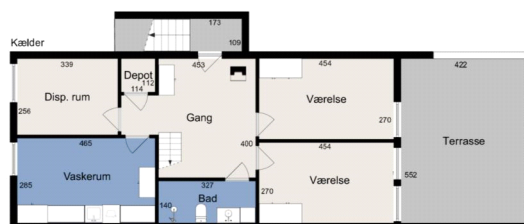
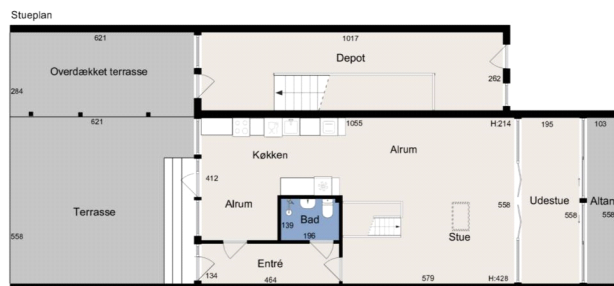


Badeværelse

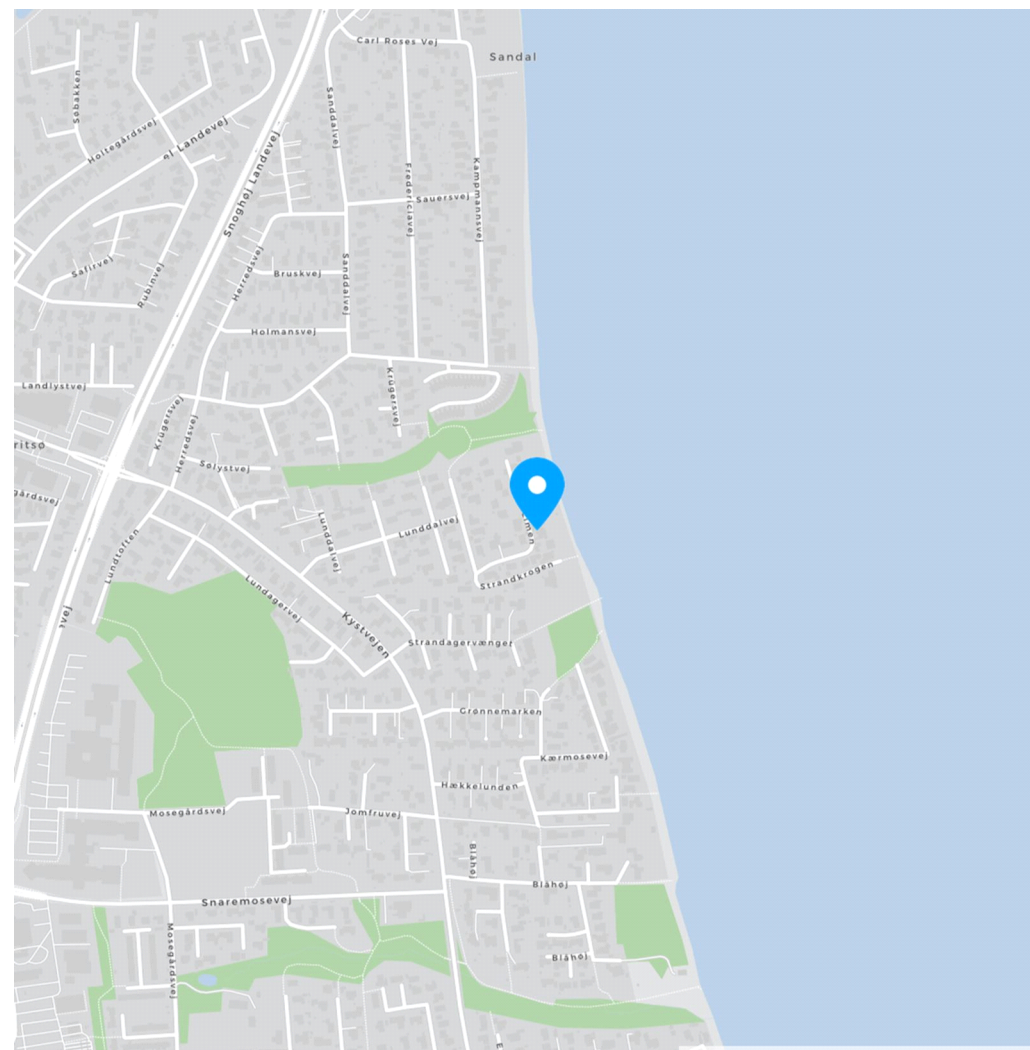
Adresse: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	15 æ Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4393588
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.967.000 kr.
Grundværdi:	2.112.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.973.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.689.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	482 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Udestue:	13 m ²
Carport:	19 m ²
Udhus:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planforhold

Lokalplan B01
Kommuneplan E.B.2

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.05.1943 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1948 - Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 30.04.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for
pantegæld
Nr. 4 lyst d. 13.03.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Voss	Emhætte mrk. Voss
Kogeplade mrk. Blomberg	Køle-/fryseskab mrk. Atlas
Opvaskemaskine mrk. Bauknecht	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 14.776,00 kWh elektricitet og 0,2 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret strandbeskyttelseslinje.



Adresse: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.265	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	21.965	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Skorstensfejning	kr.	884	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	149		kr.	
Renovation 2026, anslået	kr.	3.593	I alt		6.046.850
			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		53.484			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.626 md./ 379.507 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.827 md./ 309.922 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:

13.01.2026

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: Limen 12, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 713-1024
Ejerudgift/md.: kr. 4.457

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.