



REAL

## Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>173</b>   |
| Kontantpris | <b>3.895.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>4.268</b>         | Grund m2    | <b>1.154</b> |
| Byggear     | <b>1980</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **713-0951**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://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: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026



### Beskrivelse:

#### Drømmer du om en bolig med en af Snoghøjs bedste beliggenheder?

På en fredelig villavej i det attraktive Snoghøj finder du denne unikke ejendom med en fantastisk udsigt til Lillebælt. Her bør du kun få skridt fra strand, kyststi og skøn natur – og samtidig tæt på dagligdagens faciliteter som indkøb, skole og gode transportforbindelser.

#### En ejendom med mange muligheder

Huset er opført i forskudt plan og byder på et boligareal på 173 m<sup>2</sup> samt en rummelig kælder på 74 m<sup>2</sup>. Her er god plads til familien og mulighed for at sætte sit eget præg, samtidig med at du får en veldisponeret planløsning og en skøn beliggenhed, som sjældent kommer til salg.

#### Indretning

Stueplan rummer en indbydende stor entré, køkkenet ligger centralt i huset med nem adgang til stort alrum/ stue og opholdsstue med store vinduespartier, der lukker lyset ind og giver et smukt kig til haven og Lillebælt. Herfra er der direkte udgang til stor nyere anlagt træterrasse, hvor udsigten kan nydes hele dagen. Stort soveværelse med eget badeværelse og et praktisk walk-in-closet samt to gode børneværelse og endnu et badeværelse.

Kælderen er højloftet og byder på et stort vaskerum, to disponible rum samt endnu en stor terrasse – perfekt til hobby, opbevaring eller ekstra opholdsrum.

#### Have og udearealer

Grunden er velanlagt med en frodig og ugeneret have, der indrammer huset og skaber privatliv. Her er flere solrige terrasser, hvor du kan nyde udsigten og de rolige omgivelser.

#### Afslutning

Denne bolig kombinerer en af områdets mest eftertragtede beliggenheder med et hus fuld af potentiale. Her får du både plads, udsigt og en skøn ramme om familielivet – lige ved 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: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026





Adresse: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 48 an Erritsø By, Erritsø  
BFE-nr.: 4395308  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1980

**Arealer\***

Grundareal: 1.154 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 173 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 74 m<sup>2</sup>  
Carport: 28 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan B01  
Kommuneplan E.B.9

Nr. 1 lyst d. 30.06.1948  
Nr. 2 lyst d. 26.04.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv,  
højspænding mv.  
Nr. 3 lyst d. 23.08.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for  
pantegæld  
Nr. 4 lyst d. 11.09.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for  
pantegæld

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.305.000 kr.  
Grundværdi: 2.007.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.444.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.605.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur: Voss Emhætte: AEG  
Opvaskemaskine Siemens Køleskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 102,81 GJ  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben Pejs  
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 salgsoptillingens 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 C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### **Olietank - allerede sløjft**

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

##### **Pejseindsats**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

##### **Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med **kommuneplan, lokalplan**.



Adresse: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb   |     |           |
|--------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 17.564 | Kontantpris/udbetaling   | kr. | 3.895.000 |
| Grundskyld               | kr. | 20.873 | Halv ejerskifteforsikringspræmie   | kr. | 10.431    |
| Husforsikring            | kr. | 7.054  | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 25.250    |
| Grundejerforening        | kr. | 1.500  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået   | kr. | 7.500     |
| Skorstensfejning         | kr. | 441    | I alt  | kr. | 3.938.181 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 195    |  |     |           |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.593  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 51.220 |  |     |           |

#### 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/nettoydelser 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.126 md./ 253.516 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.078 md./ 204.935 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 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: 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: 1/8 - 1/2

**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: Baunevej 30, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 713-0951  
Ejerudgift/md.: kr. 4.268

Dato: 08.04.2026

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:

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Bauneparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.