

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red arrow points to a yellow house with a dark roof, which is the subject of the listing. The house is surrounded by other houses, some with red roofs and others with grey roofs. There are trees and a body of water in the background.

REAL

## Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>156</b> |
| Kontant    | <b>3.995.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.084</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>731</b> |
| Byggeår    | <b>1969</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **713-1032**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026



### **TOTALRENOVERET FAMILIEVILLA I ERRITSØ MED UDSIGT TIL LILLEBÆLT**

#### **Moderniseret villa med integreret multirum og smuk udsigt til Lillebælt**

I attraktive Erritsø finder I denne gennemrenoverede og indflytningsklare villa med en skøn udsigt til Lillebælt. Her får I en bolig, hvor kvalitet, funktionalitet og æstetik går hånd i hånd – og hvor både planløsning og materialevalg er gennemtænkt.

Boligen rummer 156 m<sup>2</sup> beboelse – og dertil kommer 40 m<sup>2</sup> tidligere garage, som i dag er fuldt integreret i boligen og fremstår i samme høje boligkvalitet som resten af huset. Her er etableret direkte adgang fra huset, rummet er isoleret, der er lagt nyt gulv, lavet nyt loft, installeret el og varmekilde samt isat to flotte vinduespartier, som giver et fantastisk lysindfald. I 2025 er der desuden isat nyt ovenlysvindue. Rummet anvendes i dag som multirum, men mulighederne er mange – hobbyrum, teenageafdeling, hjemmekontor eller aktivitetsrum.

Fra både bryggers, multirum og køkken/alrum er der en flot udsigt til Lillebælt, hvor både himmel og hav træder smukt frem og skaber en helt særlig stemning i hverdagen.

Huset er totalrenoveret i 2018/2019 med nyt tag, vinduer og døre, badeværelser, flisebelægning samt Troldekt-lofter, der sikrer en behagelig akustik. Resultatet er en moderne og indflytningsklar bolig med en god og rolig beliggenhed.

I 2025 er der yderligere opgraderet med nye køkkenfronter, nye skabe i bryggerset samt isat vindue – begge rum med udsigt til Lillebælt – spots i hele huset, nyt panel-hegn samt slebne og lakerede trægulve.

#### **Indretning:**

Boligen er logisk indrettet med en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og værelser. I bydes velkommen i et stort klinkebelagt bryggers med god skabsplads og adgang til et flot moderniseret badeværelse med gulvvarme. Herfra er der videre adgang til det lyse og velholdte køkken med udsigt til Lillebælt, som ligger i åben forbindelse med alrummet – et naturligt samlingspunkt for hele familien.

Den rummelige stue har udgang til overdækket terrasse og ligger i forbindelse med et værelse, der i dag anvendes som kontor. Derudover rummer boligen en fordelings-

#### 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: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

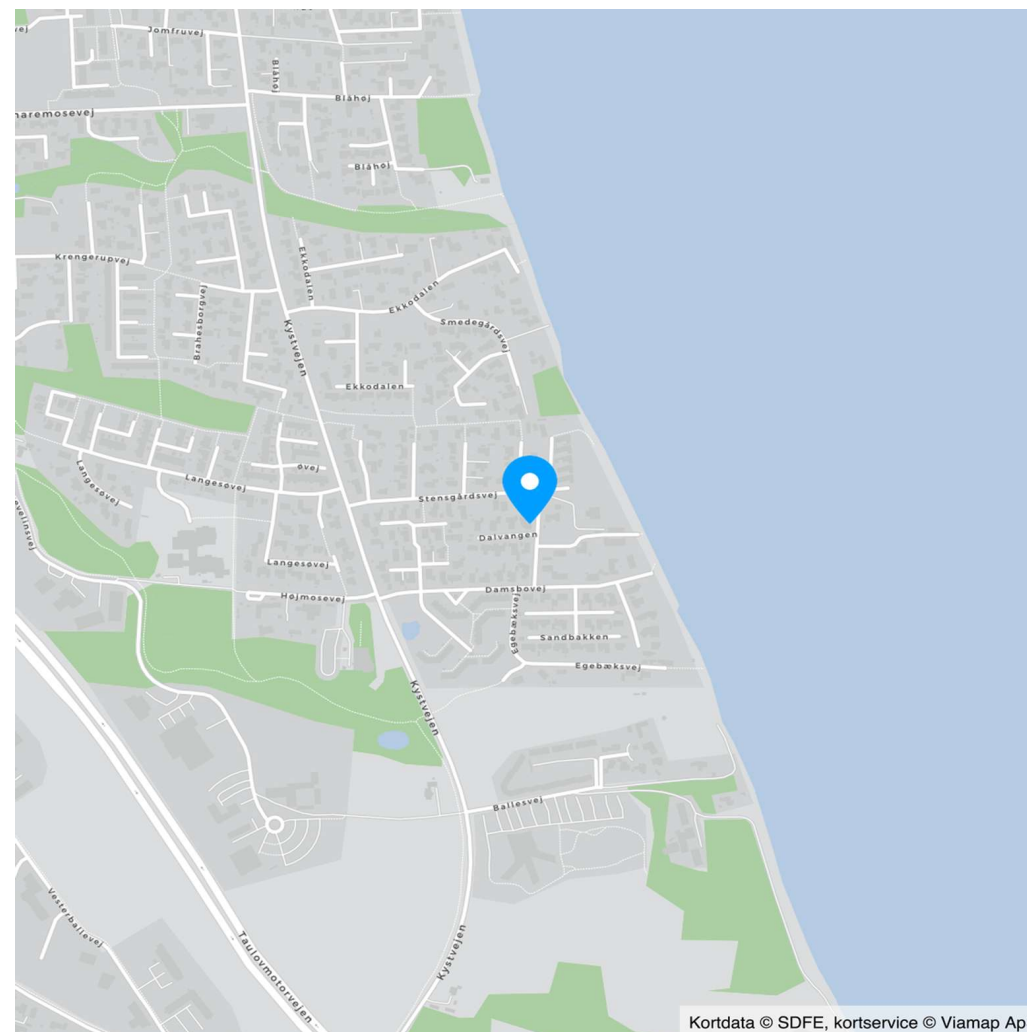
Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Fredericia                       |
| Matr.nr.:           | 28as Erritsø By, Erritsø         |
| BFE-nr.:            | 4394639                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Privat fællesvej                 |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1969                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 2.077.000 |
| Grundværdi:                  | 786.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.661.600 |
| Grundlag for grundskyld:     | 628.800   |

**Arealer\*\***

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Grundareal:                       | 731 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:                 | 156 m <sup>2</sup> |
| - heraf Fritliggende enfamiliehus | 156 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:                   |                    |
| Overdækket areal:                 | 26 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                            | 40 m <sup>2</sup>  |
| Carport:                          | 42 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                            | 14 m <sup>2</sup>  |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 08.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 12.05.1977 - Byplanvedtægt

**Planer**

Kommuneplan E.B.5 - Boligområde mellem Ekkodalen og Ballesvej  
Lokalplan B37 - Område syd for Snaremosvej

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (AEG), Kogeplade (AEG), Køleskab (Electrolux, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring Valby  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 18 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/varmepumpe  
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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 8.474      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 3.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 8.174      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 25.850    |
| Renovation             | kr. | 3.594      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. 6.500     |
| Skorstensfejning       | kr. | 639        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 4.027.350 |
| Grundejerforening      | kr. | 400        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |               |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 226        |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Husforsikring          | kr. | 3.506      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 25.014 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.062 md. / 252.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.057 md. / 204.680 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 713-1032  
Ejerudgift/md.: kr. 2.084

Dato: 09.03.2026

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**

Navn: Grundejerforening Erritsø Strand Kasserer Peter Thomassen  
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.

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.

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.

Sekundær varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn og varmepumpe på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Uoverensstemmelser på BBR / Byggesager

Der gøres opmærksom på at der er uoverensstemmelser på BBR kontra de faktiske forhold, samt at der foreligger byggesager på flere af bygningerne.

Kirkebyggelinje

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje



The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## 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.

Vi glæder os til at møde dig.