

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white. A large red arrow points down towards 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 a body of water is visible in the background.

REAL

Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.084	Grund m2	731
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1032**

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: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

TOTALRENOVERET FAMILIEVILLA I ERRITSØ MED UDSIGT TIL LILLEBÆLT

Det er et hus med mange kvaliteter, der venter de nye ejere af denne ejendom beliggende i Erritsø med udsigt til Lillebælt. Bliver det jer, kan I se frem til en villa, der ikke bare er moderniseret med fokus på flot finish og lækre detaljer, men ejendommen fremstår også med en god planløsning. Med 156 m2 beboelse samt 40 m2 garage som i dag ses som et multirum er integreret til huset og i boligkvalitet med nyt tiltag i 2025 i form af ovenlys vindue, nyt gulv, loft samt opsat varmekilde - byder boligen også på god plads i et attraktivt kvarter, hvor børnene får de bedste rammer om opvæksten.

Huset er totalrenoveret i 2018/2019 med nyt tag, vinduer, døre, badeværelser, ny flisebelægning samt troldekt loft der giver en god akustik i huset m.m. - hvorfor man trygt får et indflytningsklar hus med god beliggenhed. Nuværende ejer har udskiftet til nye fronter i køkken og opsat nyt bryggersskabe i 2025 - begge rum med udsigt til Lillebælt. Endvidere spots i hele huset, nyt panelhegn samt alle trægulve i huset er blevet slebet og lakeret alt lavet i 2025.

Ejendommen indeholder: Stort klinkebelagt bryggers med masser af skabsplads og med tilstødende flot moderniseret badeværelse med gulvvarme. Fra bryggers er der videre adgang til pænt nyere køkken med udsigt til Lillebælt. Køkkenet fremstår meget velholdt og ligger i åben forbindelse til alrummet med plads til hele familien. Stor stue med udgang til overdækket terrasse og med tilstødende værelse, som i dag anvendes til kontor. Fordelings gang til 2 rummelige værelser, soveværelse med masser af skabsplads samt stort flot badeværelse med bruseniche og badekar.

Endvidere er der carport til huset samt udhuse til opmagasinering.

Haven er velanlagt og plejet, primært med græs og enkelte bede. Der er til ejendommen gode solkroge og udvendig stand fremstår med vedligeholdelsesfrie materialer, hvorfor man blot skal nyde solen med familien.

Book en fremvisning af denne skønne bolig hos din lokale Realmæglerne

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. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

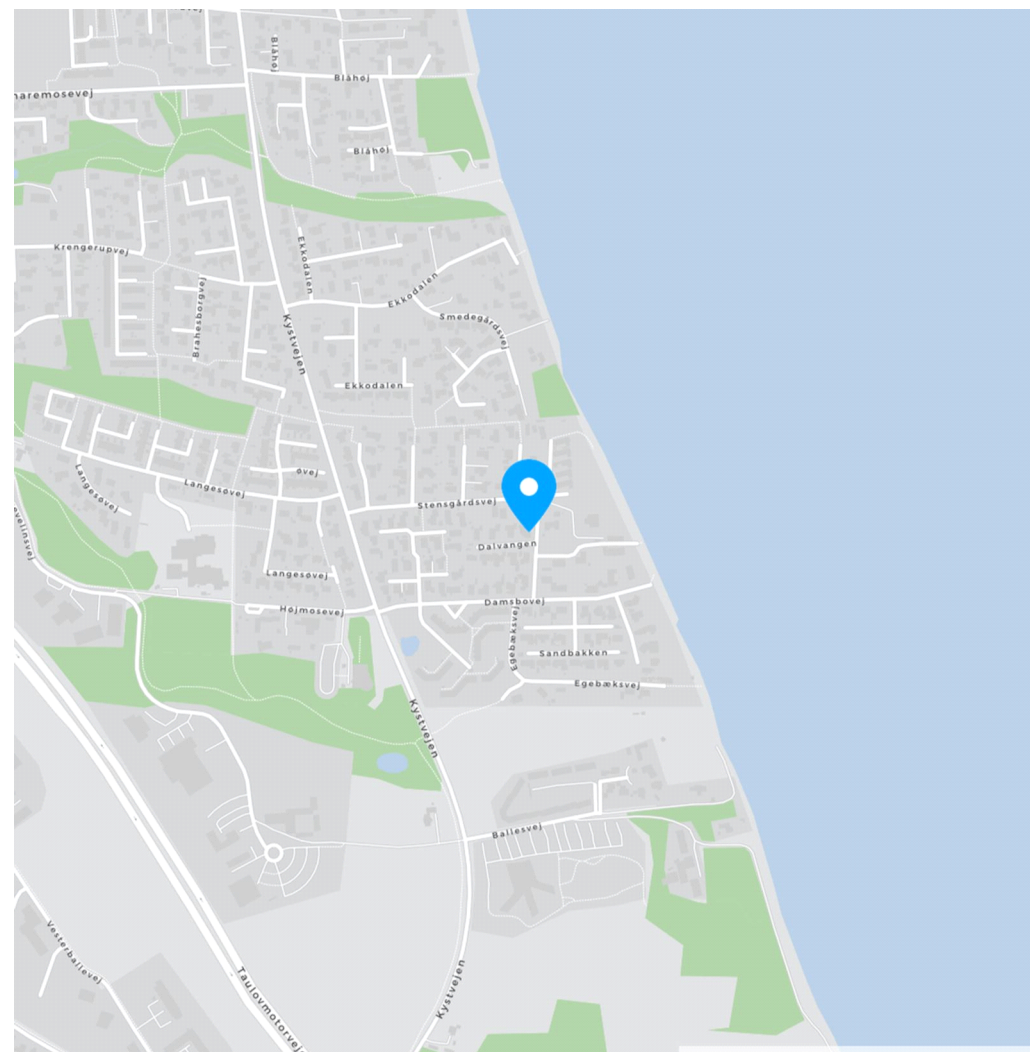
Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	28 as Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4394639
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	731 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	42 m ²
Udhus:	14 m ²
Udhus:	40 m ²
Overdækket areal:	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 B37
Kommuneplan E.B.5

Servitutter

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

Tilbehør:

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

Ovn: AEG	Opvaskemaskine: AEG
Ovn: AEG	Emhætte: AEG
Køgeplader: AEG	Køleskab: Electrolux (2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 17,90 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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.

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.

Anden varmekilde

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



Adresse: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.474	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.174	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	4.236.050
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	226			

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

25.012

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.484 md./ 269.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.174 md./ 218.089 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: 27.01.2026
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: Stensgårdsvej 54, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.195.000

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

Dato: 27.01.2026

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.466.809	2.466.809	2.465.263	DKK	4	160.938	28,50	4,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Erritsø Strand Kasserer Peter Thomassen

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.