

An aerial photograph of a residential neighborhood in Fredericia, Denmark. The houses are mostly single-story with red or grey roofs. A large red arrow points to a specific house in the center of the image. The background shows a body of water and a pier.

REAL

Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.955	Grund m ²	792
Byggeår	1994	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1152**

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: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026



Velkommen til Smedegårdsvej 18 – en indbydende villa, hvor funktionalitet og charme går hånd i hånd, og hvor rammerne er skabt til hverdagens små glæder og livets store øjeblikke. Her bor I i det attraktive Erritsø, hvor en velfungerende hverdag møder naturens ro, og hvor nærheden til Lillebælt giver en særlig dimension til livet omkring hjemmet.

Med sine 173 m² byder villaen på god plads til både familieliv, hjemmearbejde og individuelle interesser. Her er rum til at samles, men også mulighed for at trække sig tilbage, når der er brug for ro og fordybelse. De rummelige værelser giver fleksible indretningsmuligheder og kan tilpasses familiens behov – hvad enten drømmen er børneværelser, et hjemmekontor, et kreativt hobbyrum eller et ekstra værelse til overnattende gæster.

Boligen rummer to badeværelser, som bidrager til en velfungerende hverdag og giver ekstra komfort, når morgenens rutiner skal gå op, og familien skal ud ad døren. Det er praktiske rammer, der gør hverdagen lidt lettere og giver plads til, at alle kan finde sig godt til rette.

En af boligens helt særlige kvaliteter er beliggenheden tæt på Lillebælt. Her er vandet inden for behagelig rækkevidde, og det indbyder til at snøre skoene og begive sig ud på gode gåture i de naturskønne omgivelser. Lad tankerne falde til ro, mærk den friske luft, og nyd de skiftende stemninger ved vandet – fra stille morgener til aftener, hvor dagens tempo får lov til at dale. Nærheden til Lillebælt giver mulighed for at gøre naturen til en naturlig del af hverdagen og tilfører beliggenheden en særlig følelse af frihed og livskvalitet.

Samtidig er villaen placeret i et attraktivt boligområde i Erritsø, hvor hverdagen kan leves i rolige omgivelser, uden at I behøver at give afkald på byens bekvemmeligheder. Her er kort afstand til hverdagens nødvendigheder, herunder skoler, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Og med nem adgang til motorvejsnettet er beliggenheden også oplagt for pendleren, der ønsker en praktisk base at vende hjem til.

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: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026



Køkken



Stue



Arbejdsværelse



Soveværelse



Badeværelse

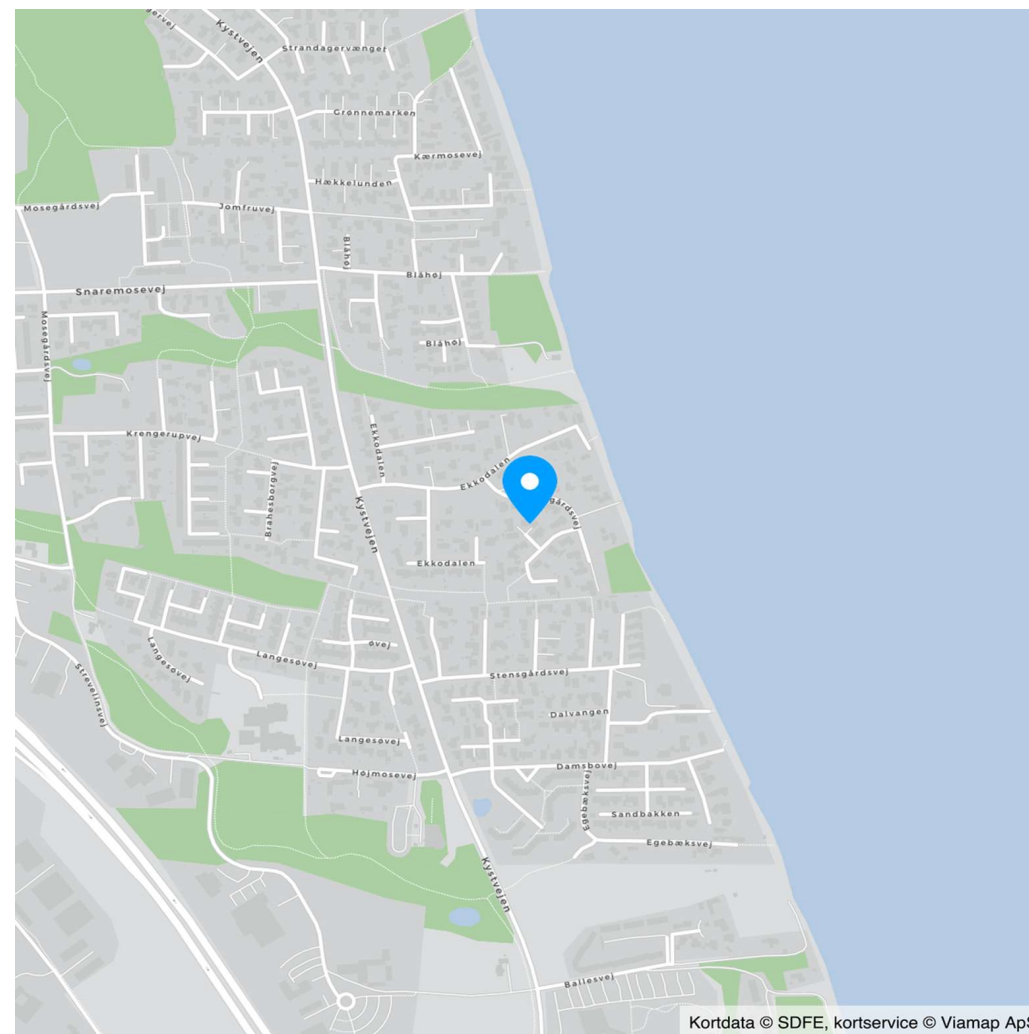


Udendørs

Adresse: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026





Adresse: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 113dr Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4396069
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.315.000
Grundværdi: 1.191.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.652.000
Grundlag for grundskyld: 952.800

Arealer**

Grundareal: 792 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 15 m²
Indbygget carport: 36 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.01.1986 - Lokalplan nr. 71

Planer

Kommuneplan E.B.5 - Boligområde mellem Ekkodalen og Ballesvej
Lokalplan LP71 - Boligområde ved Smedegårdsvej

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: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: 17.200 Forbrug: 80 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.525	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.593	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	209	I alt	kr.	4.531.350
Husforsikring	kr.	4.251			
Grundejerforening	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.465			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.765 md. / 249.176 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Smedegårdsvej 18, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 713-1152
Ejerudgift/md.: kr. 2.955

Dato: 23.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.600.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 forurennet.

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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

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.