



**REAL**

## Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>172</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.636</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.902</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **713-1052**

**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: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026



Velkommen til Vejrmosegårds Allé 57 i det eftertragtede Snoghøj – en rummelig villa med en fantastisk placering og masser af muligheder for familien, der ønsker god plads både inde og ude. Her får I hele 172 m<sup>2</sup> bolig samt 35 m<sup>2</sup> kælder på en imponerende grund på 1.902 m<sup>2</sup>.

Huset ligger tilbagetrukket og roligt med en skøn have omkring sig, hvor børnene kan lege frit, og hvor der er god plads til både boldspil, trampolin, drivhus eller hyggelige sommeraftener på terrassen. De grønne omgivelser og den store afstand til naboerne giver en sjælden følelse af luft og privatliv.

Indvendigt byder boligen på en rigtig familievenlig indretning med flere gode værelser og store opholdsrum, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduespartier. Køkken og spiseområde ligger naturligt samlet, og stuen bliver et hyggeligt samlingspunkt med udsigt til haven og direkte udgang til terrassen.

Boligen fremstår pæn og velholdt med mange muligheder for at modernisere og sætte sit eget præg. Her er plads til at skabe et hjem, som kan danne ramme om familien i mange år frem.

Kælderen giver ekstra anvendelige kvadratmeter til opbevaring, hobbyrum eller værksted, og derudover får I gode udhusfaciliteter samt carport.

Beliggenheden i Snoghøj er særligt attraktiv for børnefamilier med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og motorvejsnettet. Samtidig er naturen og området omkring Lillebælt kun en kort tur væk.

En ejendom med masser af plads, en fantastisk grund og en beliggenhed, hvor ro, natur og hverdagens praktiske behov går op i en højere enhed.

### 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.

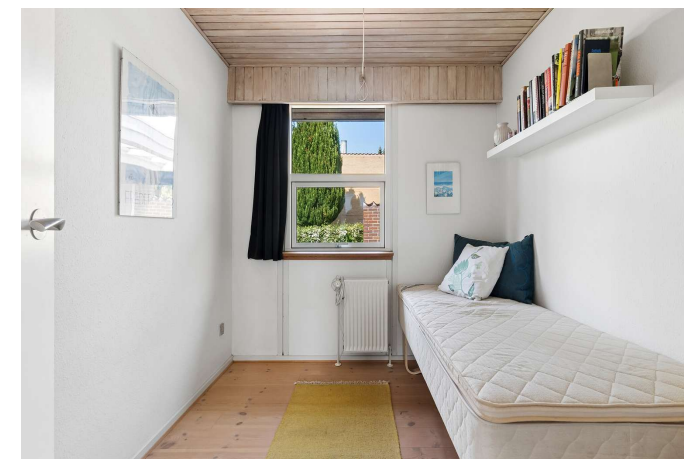
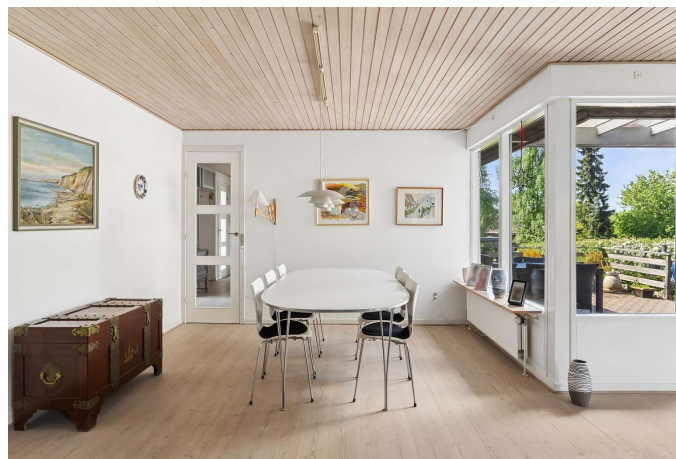
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026

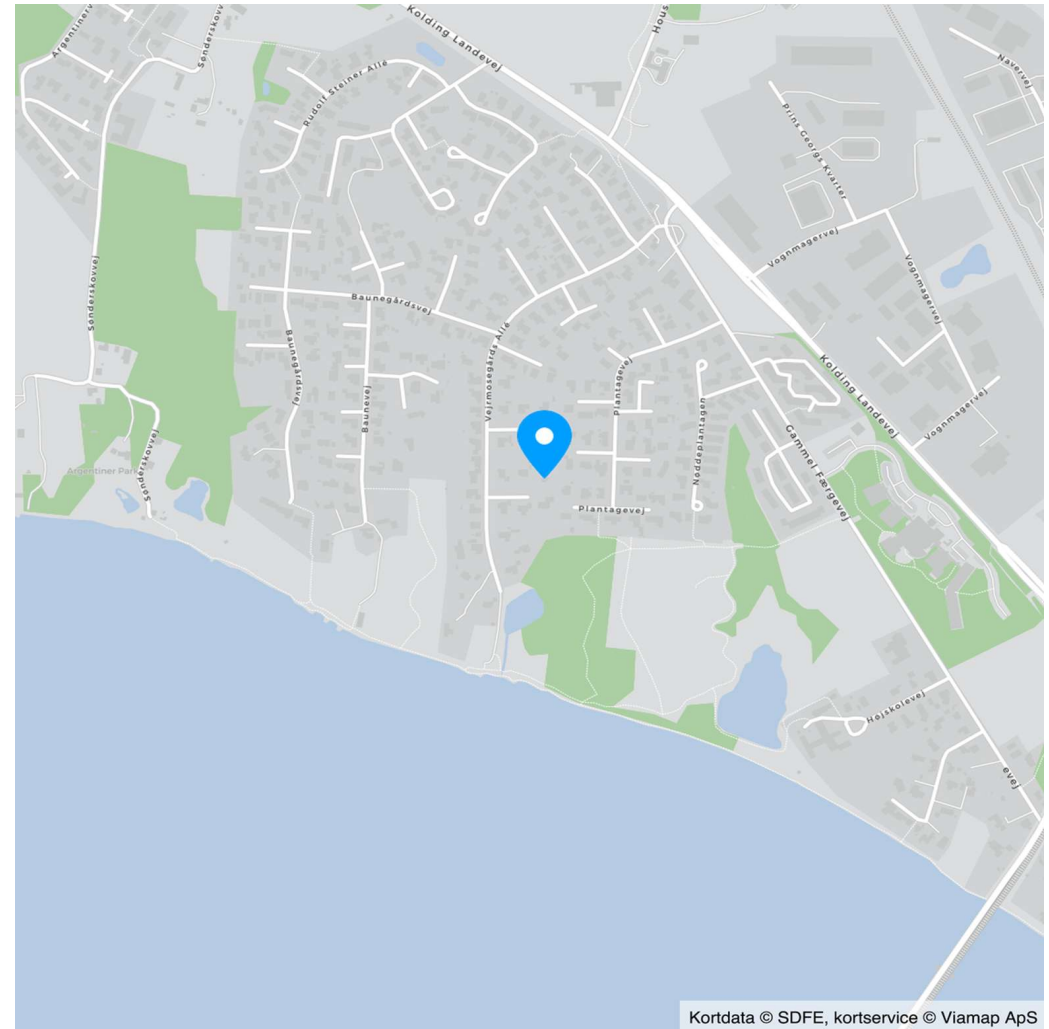




Adresse: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vejrmossegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 3ch Erritsø By, Erritsø  
BFE-nr.: 4392327  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.902 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 172 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 35 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.559.000  
Grundværdi: 1.034.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.047.200  
Grundlag for grundskyld: 827.200

\*\* 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: 30.06.1948 - Byplanvedtægt  
- Nr. 2: 20.02.1968 - Dok om færdselsret mv, master mv, landsbyggelov mv, Se akt, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 3: 20.02.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 4: 30.04.1968 - Dok om højspænding mv

**Planer**

Kommuneplan E.B.9 - Boligområde ved Baunegårdsvej og Vejrmossegårds Allé  
Lokalplan B01 - Boligområde i Erritsø

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: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Trekant-Området  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Se forsikringspolice

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.

**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 forurenet.

**Terrassedør**

Der gøres opmærksom på, at terrassedøren i køkkenet ikke kan åbne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 27,99 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.441	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	600	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	2.827.650
Rottebekæmpelse	kr.	190			
Husforsikring	kr.	4.860			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.628			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.192 md. / 146.305 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Vejrmosegårds Allé 57, Snoghøj, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1052  
Ejerudgift/md.: kr. 2.636

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.611.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 169.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Vejrmosegårds Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Vi glæder os til at møde dig.