



REAL

Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.722	Grund m ²	1.252
Byggeår	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1001**

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: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026



Velindrettet etplansvilla centralt i Erritsø

Her kan du bo helt centralt i Erritsø med kort afstand til Hannerup Skov, kun 10 minutters gang til strand og derfra videre hen til det hyggelige lystbådehavne-miljø, og fra boligen er der stisystemer til det meste. Der er gode handlemuligheder på Erritsø Butikstov, mange aktiviteter i Erritsø Idrætscenter, hvor der bl.a. er svømmehal og padelbaner - og ikke mindst kort afstand til de to skoler i området samt daginstitutioner.

På en lukket villavej, hvor der også herfra er adgang til stisystem rundt i området, er denne etplansvilla netop udbudt til salg. Boligen er et velindrettet Eurodan-hus med bl.a. børneafdeling, bestående af to værelser - et badeværelse med gulvvarme, klassisk køkkenalrum og en god vinkelstue med mulighed for at etablere ekstra værelse. Endvidere er der soveværelse med skabsvæg, praktisk bryggers samt en entré, som i dag bruges til kontor.

Derudover er der et stort carport-anlæg med tilhørende udhus, en dejlig nem anlagt have med flere gode terrasser.

Som ejer af denne bolig kommer du ind i en velfungerende grundejerforening og på en vej med godt naboskab.

Kontakt RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf. 88 44 20 70 for en fremvisning.

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: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026



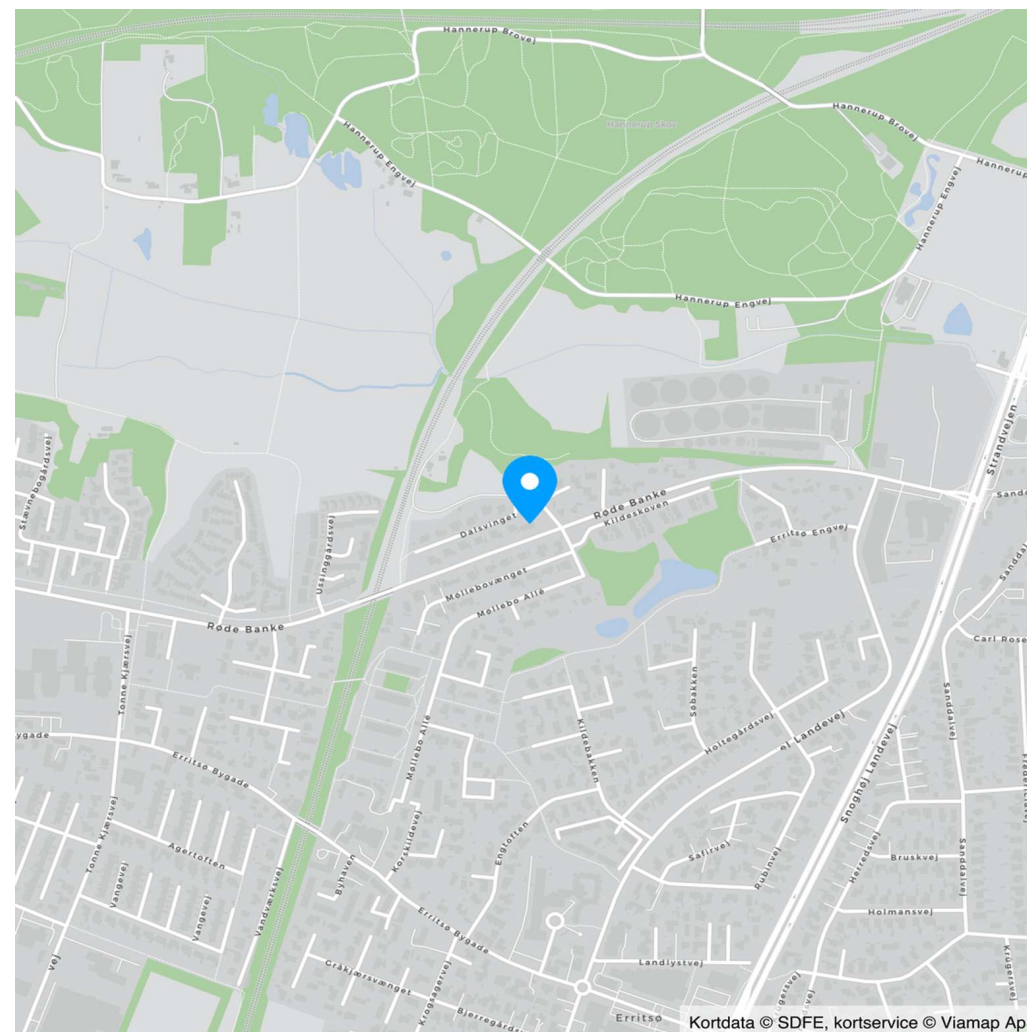
Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	25cn Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4394541
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.215.000
Grundværdi:	533.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	972.000
Grundlag for grundskyld:	426.400

Arealer**

Grundareal:	1.252 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	22 m ²
Carport med indbygget udhus:	49 m ²
Udestue (nedtaget):	22 m ²

** 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: 27.03.2015 - Servitut om evt. fjernelse af udestue.
- Nr. 2: 02.08.1979 - Lokalplan nr. 15, Vedr 2B
- Nr. 3: 29.08.1979 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 02.10.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan E.B.14 - Boligområde ved Gl. Landevej og Møllebo Alle
Lokalplan LP15 - Boligområde ved Møllebo Alle og Røde Banke

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Emhætte (lettere defekt, mærke ukendt), Køleskab (Mærke ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 14 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 12.552,28 kr.

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.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestue på 22m² er nedtaget.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.957	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.543	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Grundejerforening	kr.	1.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Rottebekæmpelse	kr.	187	I alt	kr.	1.513.346
Renovation	kr.	3.594	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.		
Husforsikring	kr.	5.136			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.667			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.990 md. / 95.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.469 md. / 77.634 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: 30.01.2026

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: 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: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 04.03.2026

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 afgiftspantebreve 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: Grundejerforeningen Udsigten
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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.