

REAL



Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	130
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.586	Grund m ²	241
Byggeår	1981	Energimærke	D

Sagsnr. **713-1135**

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: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026



Moderne enderækkehus beliggende i Erritsø

Drømmer I om en bolig, hvor hverdagen føles nem, hyggelig og moderne – og hvor naturen samtidig er lige i nærheden? Så er Krogtoftevej 24 værd at opleve.

Her mødes en lys og indbydende bolig med en beliggenhed, der giver jer det bedste fra begge verdener. Indenfor får I en bolig, der løbende er opdateret, så I kan flytte direkte ind og hurtigt føle jer hjemme. Køkkenet danser sammen med spiseområdet et naturligt samlingspunkt, mens stuen giver god plads til afslapning, filmhygge og tid med familien.

Boligen er løbende moderniseret med bl.a. stue og værelse i 2021 samt delvist moderniserede badeværelser i henholdsvis 2023 og 2026. Det giver jer en bolig, hvor flere af de større opdateringer allerede er taget hånd om, samtidig med at hjemmet har bevaret sin varme og hyggelige atmosfære.

Når vejret tillader det, flytter livet naturligt udenfor. Den gode terrasse og haven giver plads til morgenkaffen, grillmiddage, leg og lange sommeraftener, mens carporten sørger for en praktisk hverdag.

Og så er der beliggenheden. I bor i et område med et godt og levende naboskab, hvor børn i alle aldre er en naturlig del af hverdagen. Samtidig er skov og natur tæt på, så det er nemt at komme ud og få luft, gå en tur eller lade børnene udforske de grønne omgivelser.

Det her er kort sagt en bolig, hvor der er tænkt på både hverdagen og de gode stunder – et moderne og indbydende hjem med plads til livet og naturen lige i nærheden.

Kontakt din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning - ses vi?

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.

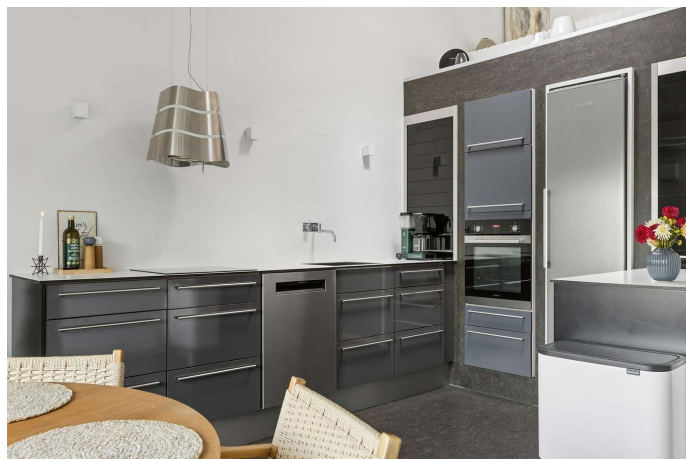
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

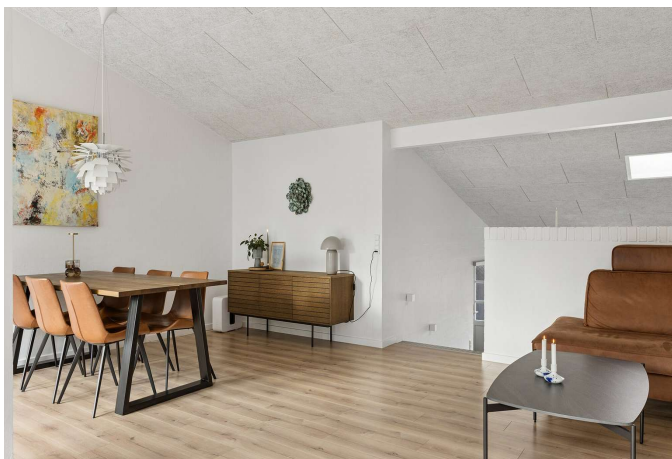
Adresse: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026



Køkken



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers

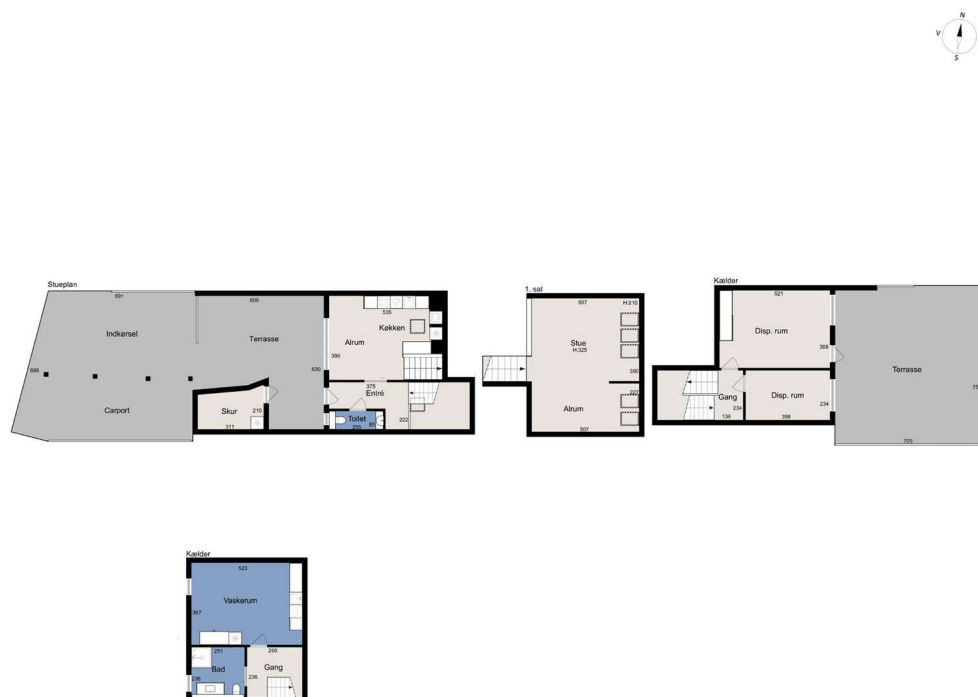


Spisestue

Adresse: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

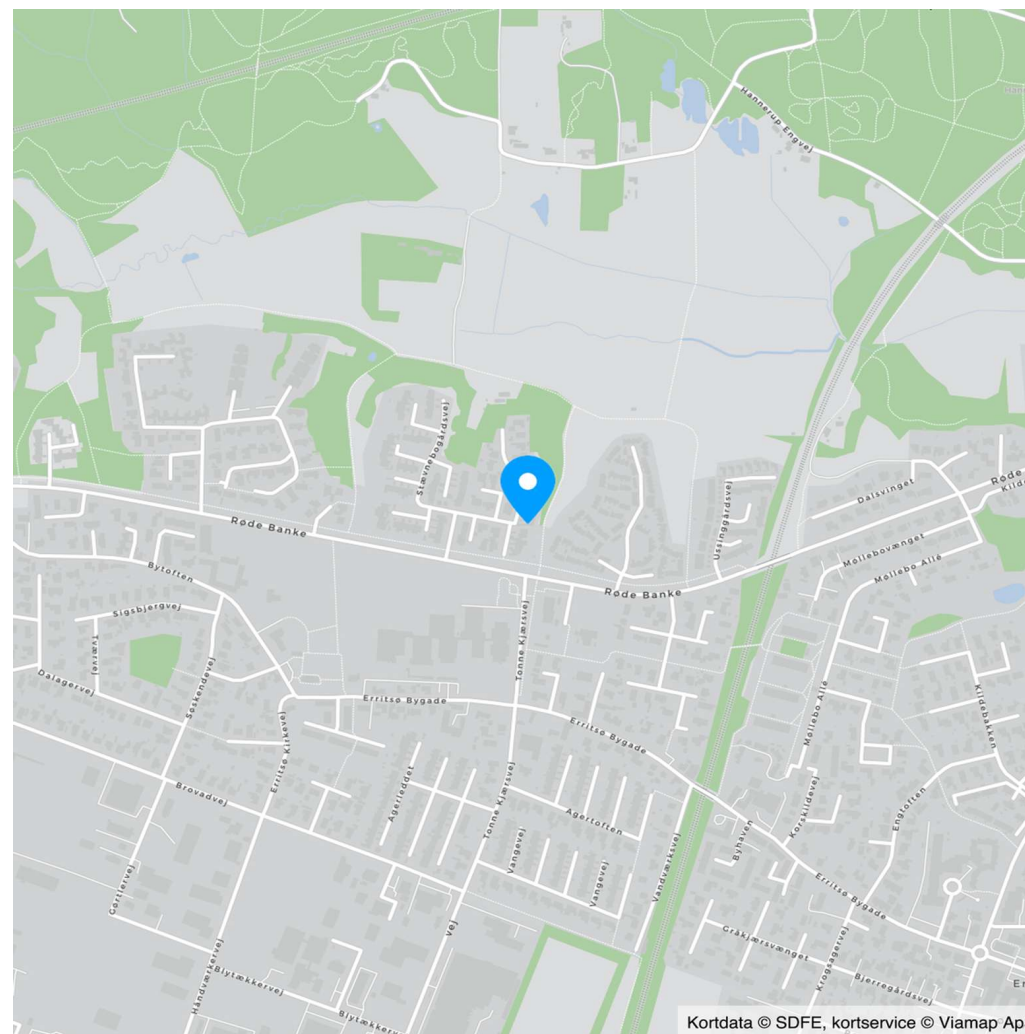
Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 78i Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4395705
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1981

Arealer**

Grundareal: 241 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Carport: 19 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.500.000
Grundværdi: 457.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.000
Grundlag for grundskyld: 365.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.03.1978 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan E.B.13 - Boligområde ved Røde Banke
Lokalplan B19 - Område mellem Erritsø bæk og Erritsø Bygade

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: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.468 Forbrug: 10.312 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
 Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.120	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.753	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.593	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	2.016.350
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Husforsikring	kr.	2.432			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.030			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.033 md. / 132.401 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.842 md. / 106.109 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: 28.08.2026

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: Krogtoftevej 24, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-1135
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 10.09.2026

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 hvilen- de 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. 1.326.000
Nr. 3: hovedstol kr. 247.000
Nr. 4: hovedstol kr. 205.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Krogtoftevej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Vi glæder os til at møde dig.