



REAL

Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.744	Grund m2	788
Byggeår/ombygget	1957/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **713-0940**

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: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Her er tale om en meget velholdt villa i 3 plan beliggende centralt i Erritsø med hele 194 etagemeter, som kan rumme den store børnefamilie. Ejendommen er gennem de seneste år renoveret med tag oplagt i 2010, vinduerne fra 2004, lyst Designa køkken fra 2016 samt badeværelse fra 2002.

Ejendommen er beliggende på rolig villavej med udsigt til grønne områder heraf skov og sø. Her er sti til skole, og gå-afstand til Sandal Strand. Endvidere kort afstand til indkøb og motorvejsnettet. Kildeskoven, der umiddelbart støder op til huset er en fantastisk legeplads for børnene med de fedeste klatretræer og med fantastiske muligheder for at bygge huler og lege i mange, mange timer.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser.

Ejendommen indeholder: Entré med trappe til 1. sal og kælder. Pænt lyst Designa køkken med masser af udtræksskuffer og skabsplads. Fra køkkenet kommer man ind i alrummet med plads til hele familien. Alrummet ligger i åben forbindelse til stuen hvorfra man har direkte udgang til den højt hævede syd/vest vendte træterrasse også med plads til hele familien. De mange vinduespartier i stuen og alrum giver et fantastisk lysindfald. Endvidere i stuen har man husets badeværelse med gulvvarme.

1. salen indeholder: repo, ældre men velholdt gæstetoilet samt 2 rummelige værelser samt stort soveværelse.

Kælderen med egen indgang og god loftshøjde har utallige muligheder med flere gode disponible rum til mange forskellige anvendelsesmuligheder.

Der er tilhørende nem haveanlæg primært med græs samt fine parkeringsforhold til huset.

Ejendommen skal opleves - så book en fremvisning allerede i dag hos din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70.

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.

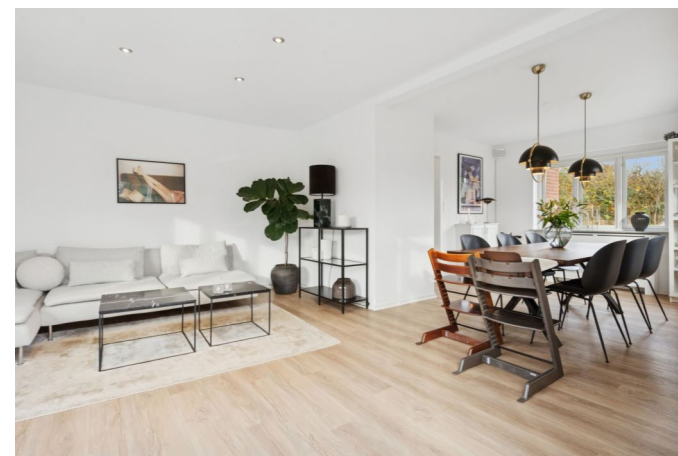
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026



Adresse: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia

Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940

Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	25 p Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4394465
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957/2001

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan E.B.14

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.460.000 kr.
Grundværdi:	439.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.168.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	351.200 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: AEG (2016)	Kogeplader: Voss (2016)
Ovn: AEG (2016)	Opvaskemaskine: Blomberg (2025)
Emhætte: Thermex (2016)	Køleskab: Ukendt (2016)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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 de 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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at skuret bagerst i haven ikke er registreret på BBR

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.400 Forbrug: 27,07 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum udgjorde 15.486,17 Kr. i 2024

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.957	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.566	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	2.024.419
			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		20.929			

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 10.728 md./ 128.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.671 md./ 104.050 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: 26.01.2026
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: Erritsø Engvej 6, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 713-0940
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.199.548	1.199.548	1.220.452	DKK	5	88.223	28,00	5,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.