



REAL

Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.960	Grund m ²	704
Byggeår	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1108**

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: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026



Nu udbydes moderne og velholdt 1-plans villa på lukket vænge i det eftertragtede Erritsø som byder på en rigtig god planløsning med en forældreafdeling og børneafdeling. Villaen rummer 4 store værelser og 2 badeværelser og har de øvrige opholdsrum central placering i huset.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser og ligger tæt på skov og eng til gode gåture. Endvidere centralt placering i forhold til skole, institutioner, Idrætscenter, Erritsø Butikscenter for handlemuligheder samt motorvejsnettet.

Huset er opført i 1997 og er løbende blevet moderniseret så det fremstår flot og moderne. Der er gulvvarme i entré/bryggers, på begge badeværelser samt i køkken og alrummet.

Ejendommen indeholder: Stort entre/bryggers med klinkegulv, håndvask samt god skabsplads. Der er mulighed for etablering af vaskefaciliteter i bryggerset, mens de nuværende vaskefaciliteter er placeret på det store badeværelse. Bryggerset er beliggende op til værelse og badeværelse. Fra bryggers er der videre adgang til køkken/alrum, som ligger op til 2 store værelser og fra alrummet er der udgang til den sydvendte terrasse. I køkkenet er der masser af vinduespartier, der giver et fantastisk lysindfald i rummet. For køberen, der drømmer om et endnu større opholdsrum, kan der være mulighed for at skabe en mere åben forbindelse mellem køkken og stue. Stuen fremstår stor og lys med tilstødende forældreafdeling med soveværelse og stort badeværelse med vaskefaciliteter.

Haven fremstår meget velplejet, primært med græs og med stor terrassemiljø med plads til hele familien eller i gode venners lag. Da huset ligger højt på grunden får man i haven flot udsigt udover hele nabolaget, men samtidig sidder man meget ugeneret.

Endvidere er der carport til ly for bilen med et par udehuse til. Man har også foran huset mulighed for parkering.

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: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026



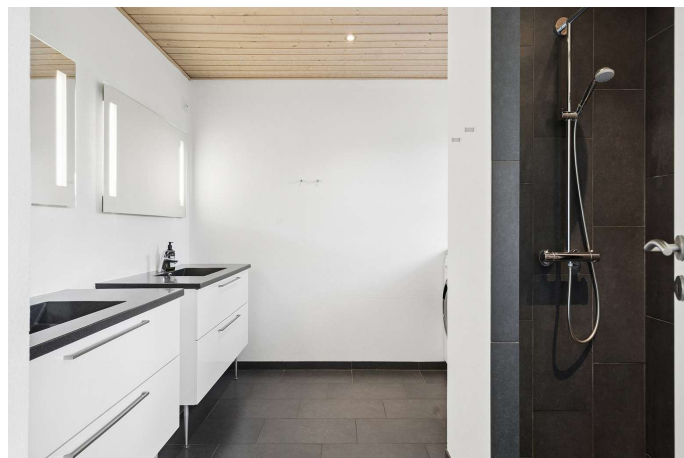
Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Indendørs

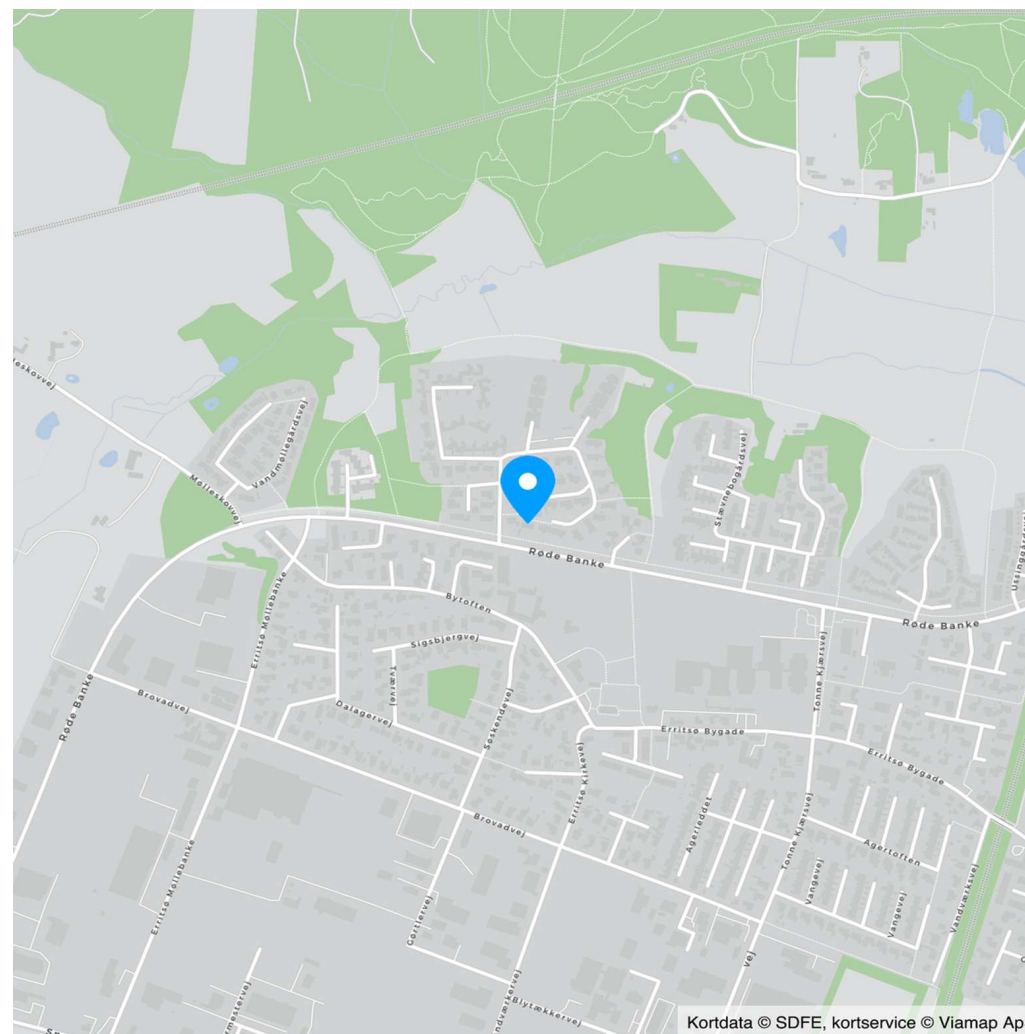


Terrasse

Adresse: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 17cb Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4393879
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.112.000
Grundværdi: 617.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.689.600
Grundlag for grundskyld: 493.600

Arealer**

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 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: 02.11.1978 - Dok om carport garage mv
- Nr. 2: 12.08.1986 - Lokalplan nr. 77

Planer

Kommuneplan E.B.13 - Boligområde ved Røde Banke
Lokalplan LP77 - Område ved Toftegårdsvej

Tilbehør:

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

Ovn (AEG, 2023), Kogeplade (AEG, 2013, har et lille hak), Emhætte (AEG, 2013), Mikrobølgeovn (AEG, 2021, indbygget micro/kombiovn), Køle/fryseskab (Bosch, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2013)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.903 Forbrug: 14 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum for 2025 udgjorde 14.592,22 kr.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.617	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	800	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	171	I alt	kr.	2.525.850
Husforsikring	kr.	3.923			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.519			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.890 md. / 130.684 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: Toftegårdsvej 26, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1108
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 24.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.813.000
Nr. 4: hovedstol kr. 263.000
Nr. 5: hovedstol kr. 32.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Toftegårdsparkens grundejerforening

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.