



REAL

Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.810	Grund m2	1.252
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1001**

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: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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.

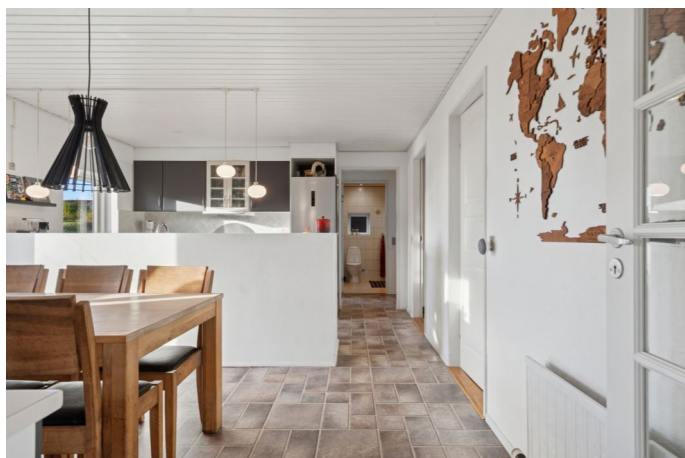
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	25 cn Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4394541
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.190.000 kr.
Grundværdi:	632.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	952.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	505.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.252 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	22 m ²
Carport:	49 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan (LP15)
Kommuneplan (E.B.14)

Nr. 1 lyst d. 27.03.2015 - Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.

Nr. 2 lyst d. 02.08.1979 - Lokalplan nr. 15,

Nr. 3 lyst d. 29.08.1979 - Dok om oversigt mv

Nr. 4 lyst d. 02.10.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Komfur: AEG (2023)

Opvaskemaskine: Electrolux (2025)

Emhætte (lettere defekt)

Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 14,19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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 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.

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, lokalplan

Afvigelser fra BBR (se evt. TR)

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestue på 22m2 er nedtaget . En større del af carport er indrettet som udhus.



Adresse: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.855	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.573	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	4.963	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Grundejerforening	kr.	1.250	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	183		kr.	
Renovation (anslået)	kr.	3.896	I alt	kr.	1.621.446
			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

21.720

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.587 md./ 103.040 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.939 md./ 83.273 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: 29.01.2026
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: Dalsvinget 3, Erritsø, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 713-1001
Ejerudgift/md.: kr. 1.810

Dato: 29.01.2026

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.086.313	1.086.313	1.102.917	DKK	5	79.649	27,75	5,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.