

REAL



## Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>2.248.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.821</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>765</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **713-1009**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://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: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026



På et roligt og lukket vænge finder du denne velholdte og løbende renoveret villa på **140 m<sup>2</sup> med fire værelser**. Her får du en bolig, hvor de store og bekostelige renoveringer allerede er udført, og hvor både planløsning og materialevalg matcher nutidens krav til komfort og funktionalitet. Som en ekstra bonus bliver **husets tag malet, og sælger afholder udgiften hertil**, så boligen fremstår endnu mere indbydende.

Huset har gennemgået en **større renovering i 2022–2023**, hvor der blandt andet er etableret **nyt køkken og badeværelset**, lagt **nye gulve og lofter**, isat **nye vinduer** samt moderniseret **bryggers og entré**. Resultatet er en indflytningsklar bolig med et lyst og moderne udtryk.

Kildebakken er beliggende i et **attraktivt og børnevenligt område**, kendetegnet ved rolige omgivelser og et godt naboskab. Her bor du tæt på **skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter**, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig – især for børnefamilien. Samtidig er der gode forbindelser til resten af Fredericia.

Boligen byder på en **gennemtænkt og funktionel planløsning**. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne og lyse **køkken/alrum**, som ligger i direkte forbindelse med stuen. Her er god plads til både hverdagsliv og gæster, og de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald.

Stueplan rummer desuden **entré, bryggers, værelse, badeværelse** samt **stue** med udgang til terrasse og have. På førstesalen finder du boligens med soveværelse, to ekstra værelser. Alle værelser har walk-in-closet. Herudover et repos samt badeværelse – en ideel indretning for familien, der ønsker separate afdelinger.

Kildebakken 14 er en bolig, der kombinerer **rolig beliggenhed, moderne komfort og en familievenlig indretning**. Her kan du flytte direkte ind og nyde hverdagen uden bekymringer om større renoveringer – og med et nymalet tag på vej. En oplagt mulighed for dig, der søger et hjem med både kvalitet og trygge rammer.

### 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: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026

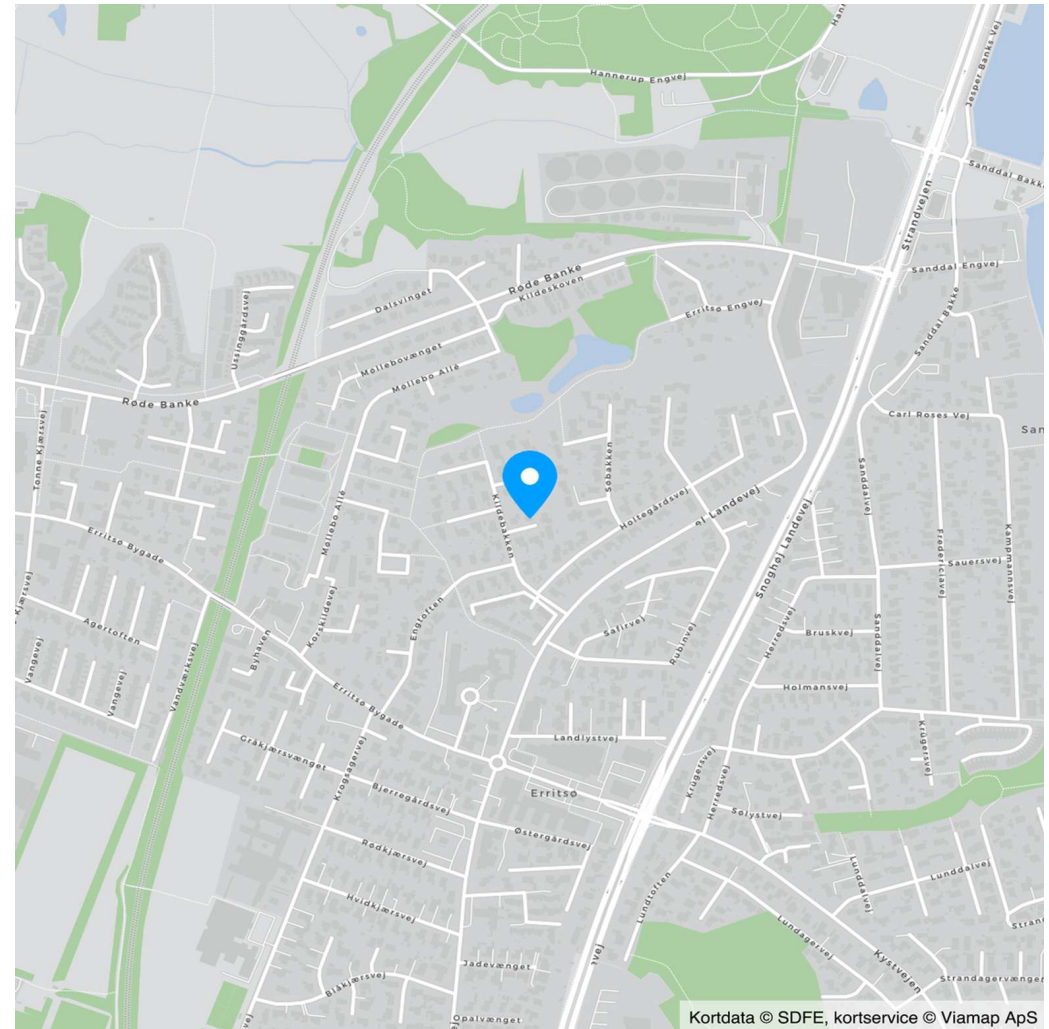
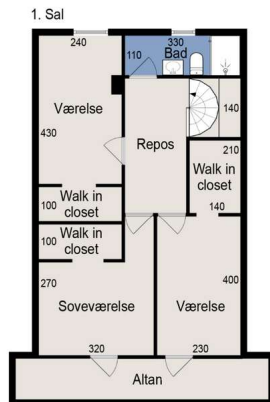




Adresse: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026



Adresse: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	4iæ Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4392704
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.517.000
Grundværdi:	554.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.213.600
Grundlag for grundskyld:	443.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	765 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Overdækket areal:	14 m <sup>2</sup>
Carport:	27 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.04.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

**Planer**

Kommuneplan E.B.14.pdf

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Amerikaner køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 18 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers varmeforbrug udgjorde 15.083,48 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.189	Kontantpris	kr.	2.248.000
Grundskyld	kr.	5.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Skorstensfejning 2025	kr.	334	I alt	kr.	2.271.272
Grundejerforening 2025	kr.	1.200	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	136			
Husforsikring 2025	kr.	4.632			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.847			

**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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.319 md. / 147.828 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.873 md. / 118.476 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: 25.03.2026

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: Kildebakken 14, Erritsø, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 713-1009  
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 09.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Golfparken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere foruren, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som foruren, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der er en nedgravet olietank på ejendommen. Sælger opl-

yser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport fremstår som et udhus samt bygning C (drivhus) og bygning D (overdækning) ikke er registreret på BBR.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.