



REAL

Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.890	Grund m2	1.653
Byggear/ombygget	1894/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **713-0977**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia
Tlf. 88442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

REAL

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: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Unik villa i Sanddal med stor grund og fantastisk have

Drømmer du om en bolig med masser af udenomsplads, men samtidig tæt på natur og vand? Så er Sanddal Bakke 7 værd at se nærmere på. Her bor du i et af Fredericias mest eftertragtede kvarterer, tæt på Lillebælt, lystbådshavnen, grønne områder samt indkøb, skole og blot 5 minutters kørsel fra centrum.

Ejendommen skiller sig særligt ud med sin grund på hele 1.653 m². Her er haven anlagt som en ægte pragthave med farverige bede, en sø, stier, små kroge og flere opholdsmuligheder, hvor man kan nyde sin private atmosfære eller samle familie og venner. Flere steder fra både boligen, den store terrasse og den hyggelige udestue har du en skøn udsigt over de grønne omgivelser.

Villaen er løbende vedligeholdt, hvor det fx skal nævnes at der i 2011 blev foretaget en større renovering, hvor facaden blev isoleret, og en flot tilbygning med gulvvarme kom til. Tilbygningen rummer i dag et stort badeværelse samt et praktisk bryggers med god plads.

Indretning: I stueplan finder udover tilbygningen, en lys entré med gæstetoilet, et funktionelt køkken med direkte udgang til udestuen hvor du med det samme føler du sidder omgivet af naturen. Endvidere en rummelig stue, hvor der er plads til både spiseafdeling og hyggelig sofakrog.

På førstesalen ligger værelsesafdelingen, som består af et stort soveværelse og et ekstra værelse, velegnet til både børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Ikke nok med det, så har du et flot udhus, der står i god kvalitet med to gode disponible rum som nuværende ejer benytter til kontor og hobbyrum. Med Sanddal Bakke 7 får du en bolig, der både tilbyder komfort, charme og en udeareal, man sjældent ser magen til. Her kan du nyde hverdagens bekvemmeligheder kombineret med fredelige omgivelser og en haveoplevelse ud over det sædvanlige.

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.

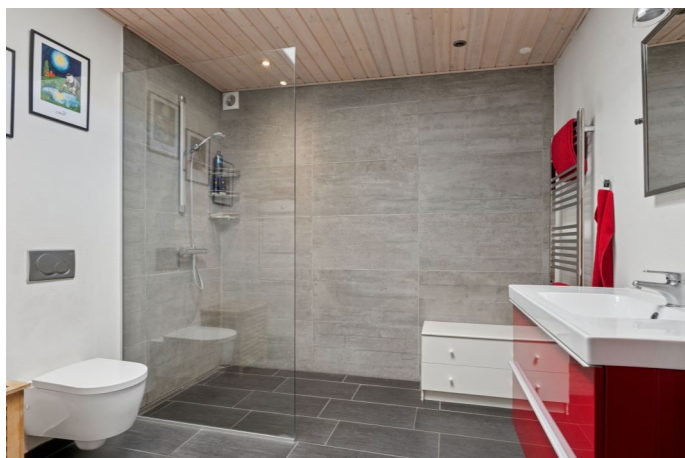
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026





Adresse: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	4 f Erritsø By, Erritsø m.fl.
BFE-nr.:	4392450
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1894/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.631.000 kr.
Grundværdi:	1.491.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.304.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.192.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.653 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	19 m ²
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan B01
Kommuneplan

Nr. 1 lyst d. 30.06.1948 Dok om Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 18.06.1975 Dok om færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 1 lyst d. 11.02.1938 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1948 Dok om Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 05.02.1970 Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 30.01.1973 Dok om Landvæsenskommissionskendelse, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 5 lyst d. 25.01.1977 Dok om adgangs begrænsning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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.

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 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5

Planforhold

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

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Se tilstandsrapport

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 13,67 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumper

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug udgjorde 11.155,72 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 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.



Adresse: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.654	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	15.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.916
Husforsikring	kr.	7.211	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	1.144	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	148		kr.	
Renovation (anslået)	kr.	3.896	I alt		1.523.266
Grundejerforening (frivillig)	kr.	125			

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

34.684

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.053 md./ 96.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.508 md./ 78.094 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: Sanddal Bakke 7, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 713-0977
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	994.799	994.799	1.012.390	DKK	5	74.675	26,50	5,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

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.