

REAL



Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	3.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.169	Grund m ²	735
Byggeår	1940	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1138**

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: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026



Her finder du en beliggenhed i særklasse. Her er kort afstand til Lillebælt, natur, byliv og alt hvad du skal bruge for en bekvem hverdag. På under 5 min. kan du gå til Erritsø Strand og nyde udsigten på haveforeningens grønne fællesarealer. Er du til skov, boldbaner eller mountainbike kan du på 10 min. gå ned i det naturskønne Hannerup med gode løbe- og mountainbike ruter i skoven.

Villaen fremstår i en flot stand med et nyere rødt tegltag oplagt i 2011 og en flot hvid nymalet facade fra 2025, samt en fantastisk og hyggelig syd/ vest vendt overdækket terrasse på 17m² og overskuelig have.

Villaen byder på 128m² boligareal, dog hele 208m² i boligstandard, som rummer tre plan og dermed er ideel til børnefamilier.

Kælderen er i boliglignende standard med hele 230cm til loft, og blev total-renoveret i 2022, hvor hele kælderen blev gravet ud og understøttet hele vejen rundt. Kælderen er med isolering, dræn og fuld gulvvarme samt ventilation, herudover nye vinduer og døre.

Kælderen er indrettet med to gode og store disponible rum med indbyggede skabe, to entré og et godt badeværelse med gulvvarme, bruseniche og klinker. Til sidst et godt bryggers med vaskemuligheder samt masser af opbevaringsplads. Herudover et viktualierum.

Fra entréen i stueplan træder man ind i et fantastisk køkken-alrum med svanekøkken i åben forbindelse med opholdsstue og spisestue. Herfra findes udgang til den hyggelige og overdækkede terrasse og samt en mindre stue, som i dag er indrettet som legeværelse.

Første salen er indrettet med en god repos med opgang til en hems og med adgang til et dejligt stort soveværelse med skabsvæg, fritliggende bjælker og loft ført i kip. Fra soveværelset er der udgang til en skøn altan med kig til blandt andet Strib Fyr og Den Nye Lillebæltsbro. Herudover findes et godt værelse med kig til vandet, samt et nyere badeværelse med gulvvarme. badekar og klinker.

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: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

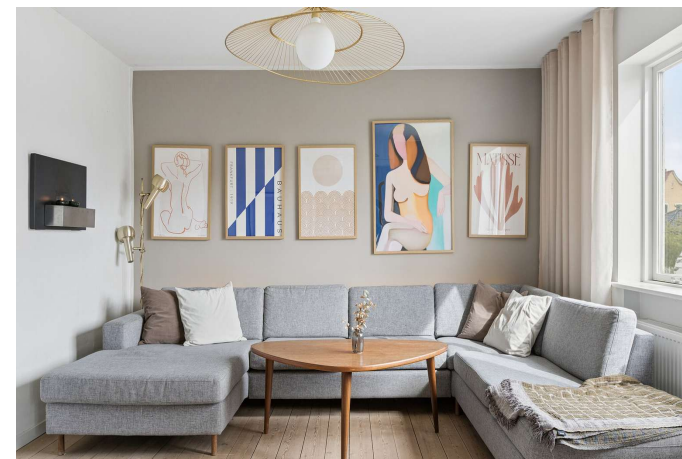
Dato: 08.09.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

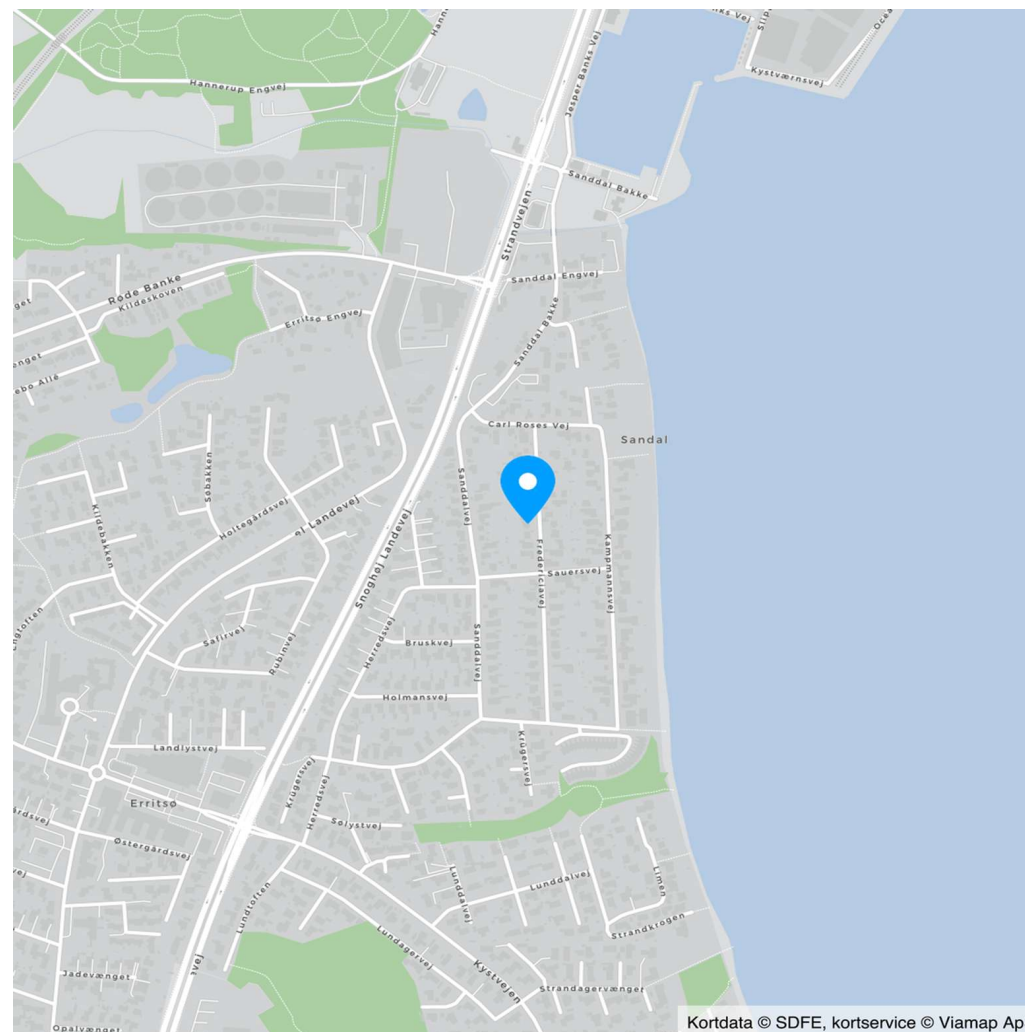
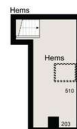


Bryggers

Adresse: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 4bl Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4392507
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1940

Arealer**

Grundareal: 735 m²
Boligareal i alt: 128 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Udhus: 14 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.823.000
Grundværdi: 746.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.458.400
Grundlag for grundskyld: 596.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.01.1930 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 16.12.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 25.11.1935 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 19.05.1940 - Dok om bygninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 30.06.1948 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan E.B.1 - Boligområde ved Sandalhus
Lokalplan B01 - Boligområde i Erritsø

Tilbehør:

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

Emhætte (AEG), Køle/fryseskab (Samsung, 2021), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (Siemens, 2023, Løse knapper, men virker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: 23.720 Forbrug: 85,32 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum udgjorde 16.478,41 kr. i 2025

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
 Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.438	Kontantpris	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	7.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.593	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Haveforening	kr.	200	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	3.281.350
Husforsikring	kr.	6.909			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.029			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.875 md. / 214.504 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.328 md. / 171.933 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Fredericiavej 18, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 713-1138
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 08.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 6: hovedstol kr. 2.478.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.