

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: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Det er med en panoramaudsigt af dimensioner, at denne ejendom er udført og placeret med fuld bevidsthed om havet og sandstranden. Boligen er oprindeligt fra år 1962, men siden nuværende ejer overtog den i 2017, har hjemmet gennemgået en fantastisk forvandling, og de seneste forbedringer er endda fra 2023. Planløsningen omfatter et åbent, lyst opholdsmiljø, to værelser, tre badeværelser og en række disponible rum i den anvendelige kælder. Hertil kommer en dobbelt garage, der er opført i renoveringsperioden, samt de mageløse terrasser, som giver endnu større nærhed til udsigten. Ejendommen ligger i Sanddal, hvor det praktiske gør selskab til naturen.

En lang række af forbedringer

Husets linjer former udefra silhuetten af en klassisk villa, som har et tidløst udtryk med hvid facade og store vinduespartier. Belægningen omkring huset og flisegangen til vandet er anlagt siden 2017, og det er så sent som i 2021, at den dobbelte garage blev opført. Den er i øvrigt holdt i samme stil som huset. Ydermere har man etableret en terrasse mere og trappen mellem haven og opholdsmiljøet, ligesom halvmuren, der behageligt afgrænser haven fra stranden, er en del af renoveringen.

Indenfor har man ligeledes bragt rummene op til nutidens tendenser, hvor køkkenet fra 2023 absolut springer positivt i øjnene. Mørkt træ præger Rotpunkt-elementerne og bordpladen, og der er optimale løsninger såsom Quookeren med kogende vand, brus og meget koldt vand samt Miele-kogepladen med integreret emfang. Resultatet er en dæmpet atmosfære, der både gør sig bemærket, men stadig skaber plads til den fantastiske udsigt via det markante vinduesparti i stuen. Det flotte gulv binder rummet harmonisk sammen, og hertil præges opholdsmiljøet af det skønne lysindfald, der særligt om morgenen kaster et specielt skær ind i huset.

(fortsættes på næste side)

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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025

Pejseindsatsen, der både kan ses fra køkken-alrummet og i den betragtelige entré, er ligeledes værd at bemærke, og endvidere afsluttes etagen af et badeværelse med Vola-armatur. Sidstnævnte går igen på det markante badeværelse på første sal, der har en lang bruseniche og et hjørnebadekar foruden to håndvaske. Badeværelset ligger en suite med det ideelle soveværelse, som i dén grad skiller sig ud med den fantastiske udsigt. Gavlen er ét stort vinduesparti med udgang til altanen. Endelig har førstesalen et værelse mere, og til slut rummer hjemmet en anvendelig kælder med et badeværelse, et bryggers og tre disponible rum. Huset er med fjernvarme.

Man skal desuden bide mærke i vinrummet, der også kan betragtes som en udestue, og dette rum bliver netop renoveret i efteråret 2023. Den dobbelte garage udmærker sig med epoxy-gulv og LED-skiner langs Troldekt-pladerne i loftet.

Havets indflydelse og områdets styrker

Lyset er ganske særligt ved havet, og det får man fuldt udbytte af ved denne placering, hvor morgengryet trænger ind i soveværelset og stuen med særlige spil fra havoverfladen. Om aftenen er det den røde sols indflydelse på himlen, der reflekteres og giver en helt ekstraordinær baggrund under ophold på terrasserne eller altanen. Mod vest betragtes livet på havnen med lystbåde og større skibe, der glider ud over havet, mens det frodige landskab ved Strib fanger blikket i østlig retning.

Havet sættes ligeledes aktivt i spil, for den nære relation til vandkanten gør det oplagt at starte dagene ud med en dukkert - også til glæde for vinterbaderen. Området er tilsvarende smukt til slentreture, hvor man kan begive sig mod syd og betragte Lillebælsbroens imponerende bygningsværk, eller man kan følge stranden mod nord og nå til lystbådehavnen. Herved er der også et par hyggelige spisesteder.

I Erritsø har man adgang til flere supermarkeder, og nærmiljøet byder ligeledes på en svømmehal, et idrætscenter og fodboldbaner. Vil man til større bymiljø, er der blot fem minutter i bil til centrum af Fredericia, hvor kulturlivet, butikkerne og spisestederne kan udforskes. Fredericias store banegård gør også livet let for pendleren, og det samme gør de fem minutters bilkørsel til motorvejen.

Adresse: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 4df Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4392554
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1962 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.843.000,00
Grundværdi: 2.197.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.874.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.757.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

ASKO køleskab, ASKO køle-/fryseskab, Silverline emhætte, ASKO indbygningsovn, ASKO mikrobølgeovn, Siemens induktionskogeplade, ASKO opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	923 m ²
- heraf vej:	30 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	108 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	54 m ²
Udnyttet tagetage:	96 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
-heraf Garage	60 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.12.1926 Dok om vej mv
30.6.1948 Byplanvedtægt
30.1.1973 Landvæsenskommissionskendelse, Prioritet forud for pantegæld
30.4.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
- Boligområde vad Sandalhus
- Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ? Udviklingsområder i kystnærhedszonen
- Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet
- Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune
- Planstrategi 2023 for Fredericia Kommune - fra vision til kommuneplan, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: Sanddalparken (fælleskoakeret).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. B01: Boligområde i Erritsø.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Sanddal Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Rørinstallationer i badeværelsets vådzone.
Se evt. tilstandsrapportens punkt 6 side 9..

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Garagen

Stormskade m.m. dækker ikke: Stormskade på garagen. Se evt. tilstandsrapportens punkt 1.2 side 10..

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.500,00 Forbrug: 14,81 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som rødt hus

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

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ang. ejendommens pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.759,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 22.849,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 11.046,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.896,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 613,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 172,11	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundejerforening	kr. 150,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.486,15	

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.819 md./ 525.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.042 md./ 420.504 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 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: 30.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sanddalparken 11, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 20000713
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 30.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.032.135,51	5.032.135,51	5.032.135,51	DKK	5,00	368.549,08	28,00	9,35				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.