

REAL



Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.218	Grund m ²	584
Byggeår	2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **713-1125**

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: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026



Flot og velholdt, nyere opført ejendom fra 2011 med et samlet bebygget areal på 163 m², inklusive integreret carport og isoleret udhus. Her får I en moderne og funktionel bolig, hvor der er lagt vægt på gode materialer, komfort og en gennemtænkt planløsning, der fungerer særdeles godt for både parret og familien.

Ejendommen er attraktivt beliggende blot ca. 3 minutters gang fra vandet og samtidig i kort afstand til dagligdagens fornødenheder. Her er nem adgang til indkøb, skole, idrætsfaciliteter samt det overordnede motorvejsnet, hvilket gør beliggenheden både praktisk og naturskøn.

Indenfor mødes man af en lys og indbydende bolig med **gulvvarme i hele huset**. Planløsningen er veludnyttet og opdelt med en separat forældreafdeling, gode centrale opholdsrum samt en børneafdeling med eget centralt placeret badeværelse. Der er således en naturlig opdeling mellem boligens private og fælles områder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store **køkken/alrum**, som står åbent til kip og har et flot ovenlysvindue, der sammen med boligens øvrige vinduespartier sikrer et dejligt og naturligt lysindfald. Her er god plads til både madlavning, lektielæsning, måltider og hyggelige stunder med familien. De åbne opholdsarealer skaber samtidig en god forbindelse mellem køkken, alrum og de øvrige fællesarealer.

Fra opholdsrummene er der en naturlig forbindelse til boligens udemiljø, hvor der er gode muligheder for at indrette terrasser og hyggelige opholdszoner. Den integrerede carport giver samtidig en praktisk og overdækket ankomst til boligen, mens det isolerede udhus giver gode muligheder for opbevaring, hobby eller værksted.

Ejendommen fremstår generelt velholdt og indbydende og er et oplagt valg for køberen, der ønsker en nyere bolig med en god og familievenlig indretning samt en beliggenhed tæt på både vand og hverdagens faciliteter.

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: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026



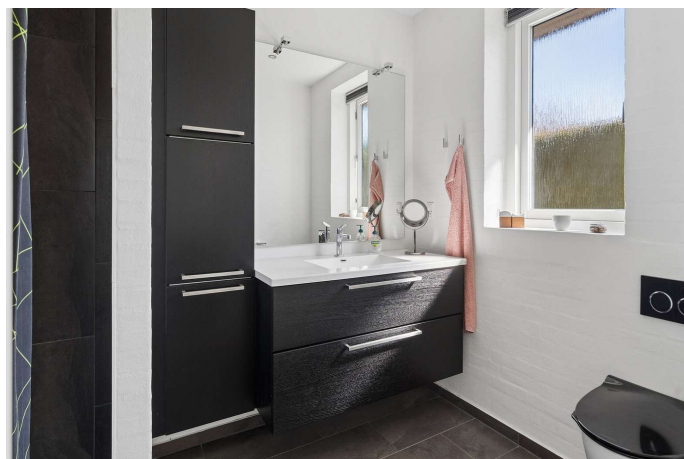
Køkken



Stue



Soveværelse



Gang

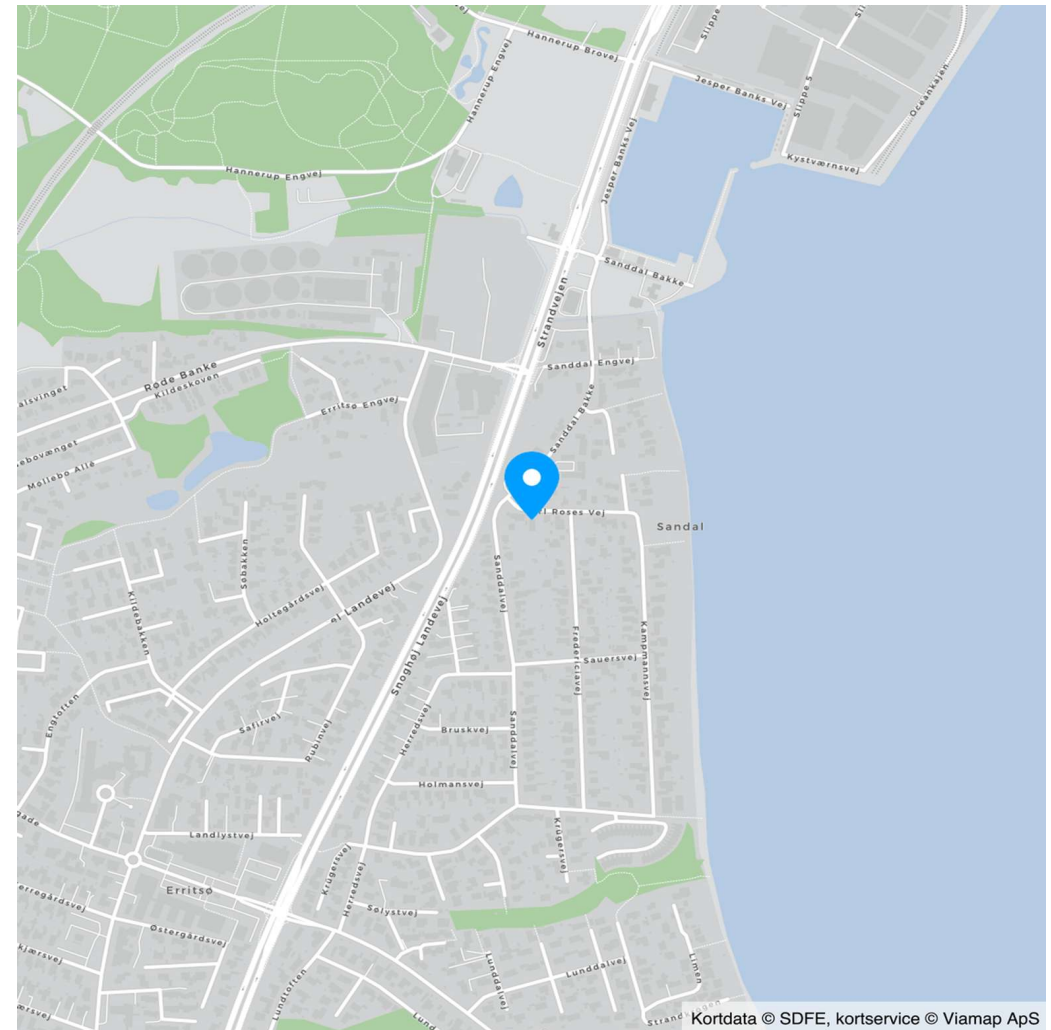


Havudsigt

Dato: 02.09.2026



Alle plan (3x2)



Adresse: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 4bq Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4392512
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2011

Arealer**

Grundareal: 584 m²
Boligareal i alt: 128 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 15 m²
Indbygget carport: 20 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: 2.503.000
Grundværdi: 694.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.002.400
Grundlag for grundskyld: 555.200

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: 11.09.1937 - Dok om medlemsskab af haveforeningen mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 13.10.1937 - Dok om aftagelse af elektrici 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):

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.142 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
 Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.212	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.218	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.592	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening (frivillig)	kr.	150	I alt	kr.	2.821.150
Haveforening	kr.	200			
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Husforsikring	kr.	5.073			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.617			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.361 md. / 148.334 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: Carl Roses Vej 4, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 713-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 02.09.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.323.500
Nr. 8: hovedstol kr. 700.000
Nr. 9: hovedstol kr. 7.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Sanddal Haveforening af 1930
Pligt til medlemskab: Nej

Grundejerforening

Navn: Sanddal grundejerforening Formand Kenneth
Pligt til medlemskab: Nej
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.

Jordforurening

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.

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-/årsopgø-

relsen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

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.