

REAL



Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.091	Grund m2	703
Byggear	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0974**

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: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Attraktiv villa i Sanddal – tæt på Lillebælt

Ejendommen er beliggende i det attraktive Sanddal, på den eftertragtede side af Kystvejen. Her bor man blot en kort gåtur fra Lillebælt og den skønne kyststrækning, samtidig med at indkøb, skole, daginstitutioner og sportsfaciliteter ligger lige i nærheden. Motorvejsnettet nås hurtigt, hvilket giver nem adgang til både trekantområdet og resten af landet.

Villaen rummer **120 m² bolig**, en **udestue på 27 m²** samt en **garage på 23 m²**. Huset har omkring 2004 fået udskiftet vinduer og tag, og senere er køkkenet blevet udskiftet.

I bydes velkommen i en rummelig entré med gulvvarme, og fortsætter herefter ind i fordelingsgangen. Herfra er der adgang til husets tre gode værelser samt et gæstetoilet med gulvvarme. Det store badeværelse byder ligeledes på gulvvarme. Husets køkken ligger centralt og er opdateret med pæne elementer og gode arbejdsforhold. Videre kommer I til den store stue som er et indbydende opholdsrum, og har adgang til en flot og lys udestue. Herfra er der adgang til haven og flere gode terrasser, der forlænger udesæsonen. Bryggerset ligger praktisk i forbindelse med køkkenet og har egen indgang.

Haven er nem at holde med store græsarealer, indrammet af hæk og beplantning, som giver privatliv. Der er åbne solrige terrasser, hvor man kan nyde sommeraftenerne i ly for duggen. Hertil skal garagen nævnes som er rummelig og med el-port.

Her får I altså en velindrettet villa med en attraktiv beliggenhed i Sanddal - perfekt for familien, de unge, eller for jer der ønsker at sætte jeres eget præg. I kommer til at bo i et trygt kvarter tæt på natur og alle hverdagens fornødenheder.

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.

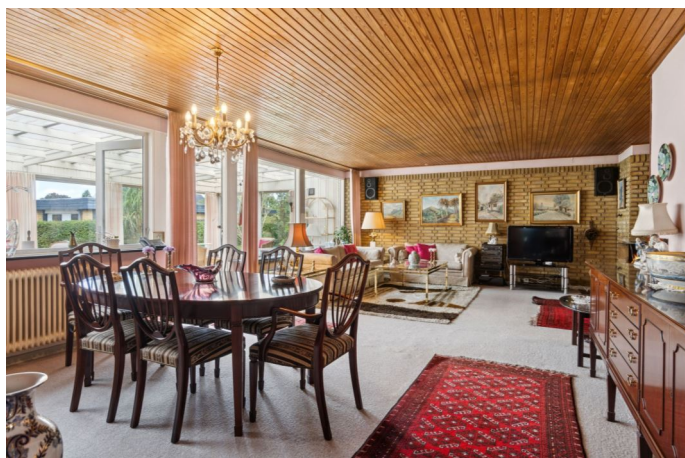
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

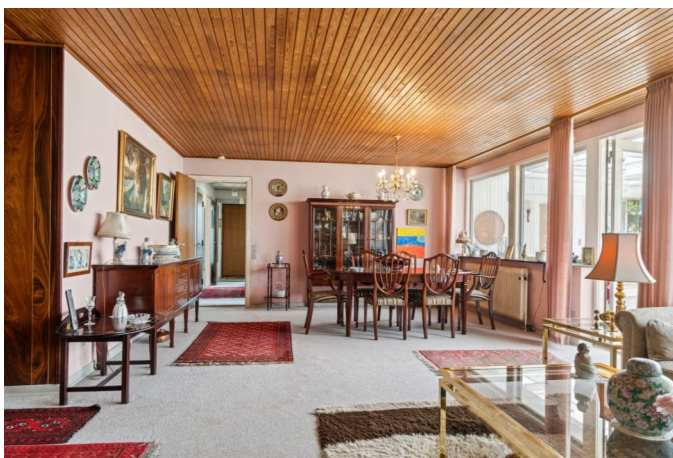
Adresse: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025



Spisestue



Stue



Udestue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia

Kontantpris: kr. 1.395.000

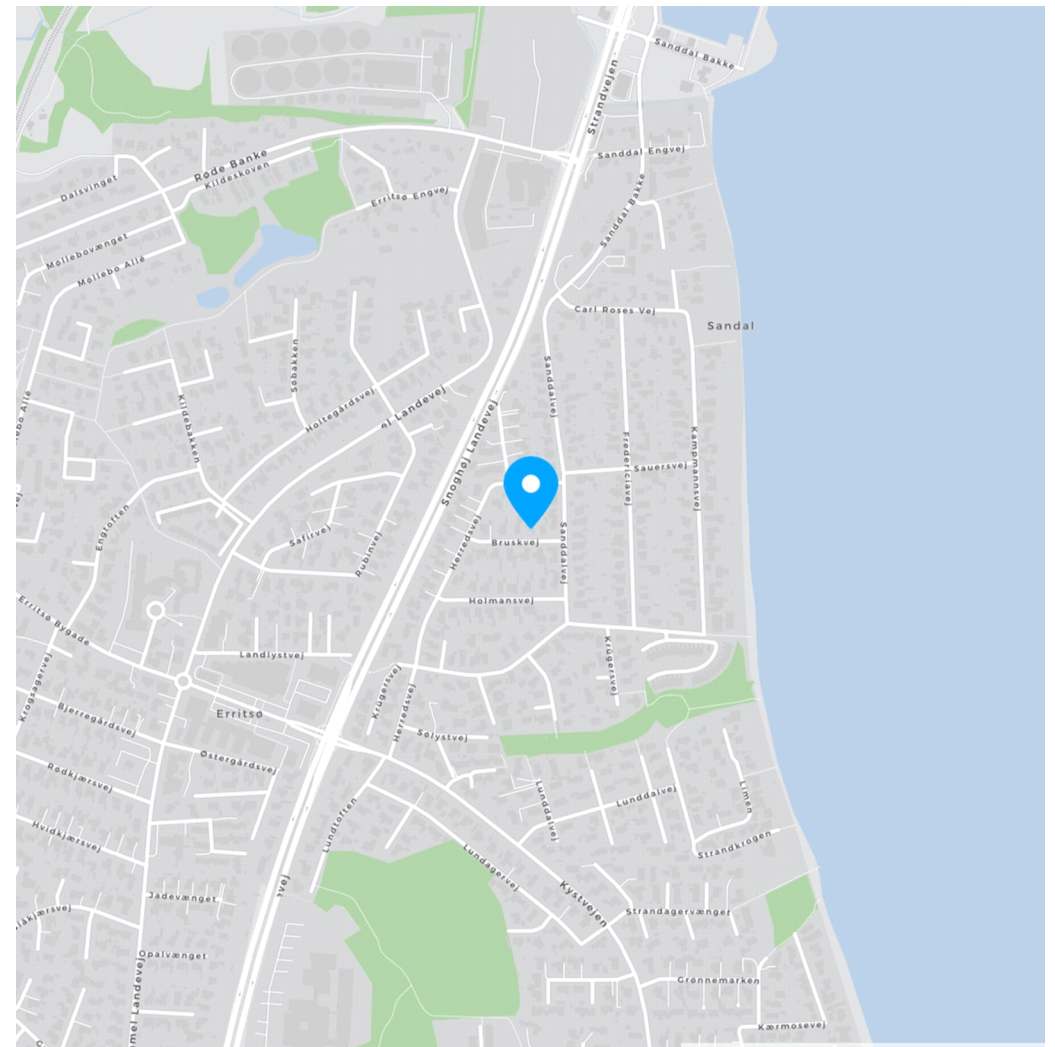
Sagsnr.: 713-0974

Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	7 ce Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	4392986
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.457.000 kr.
Grundværdi:	614.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.165.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	491.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	703 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	27 m ²
Garage:	23 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 E.B.9

Nr. 1 lyst d. 30.06.1948 Dok om Byplanvedtægt mv.
Nr. 2 lyst d. 19.06.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens	Kogeplade: Bosch
Emhætte: Ukendt	Opvaskemaskine: AEG
Fryser: Electrolux	Køleskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 80,04 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

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.

Brændeovn

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions/installationstidspunktet 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med **kommuneplan og lokalplan**.



Adresse: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.386	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	8.114	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	1.420.398
Rottebekæmpelse	kr.	173			
Grundejerforening (frivillig)	kr.	150			

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 25.086

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.418 md./ 89.018 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.002 md./ 72.024 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: 02.10.2025
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: 1/2 - 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: Bruskvej 6, Sanddal, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0974
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 02.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sanddal Grundejerforening

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.