



REAL

Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.414	Grund m ²	971
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1020**

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: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026



Indflytningsklar villa beliggende i Vestbyen

Velkommen til Peder Bøgvads Vej 4 i Vestbyen af Fredericia - moderne familievilla beliggende på lukket vænge, som fremstår indflytningsklar!

Ejendommen fremstår med et bebygget areal på hele 188 m2 samt garage med el-port på 29 m2.

Ejendommen ligger trygt og fredeligt på lukket vænge i Fredericias spændende nyere nybyggerkvarter - helt perfekt for en børnefamilie, som der allerede er mange af i kvarteret. Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng i mellem opholdsrum og værelser og huset har optimal planløsning i børneafdeling, centrale opholdsrum samt forældreafdeling.

Selvom huset er opført i 2006 har der allerede været udskiftning og renovering af nyere køkken fra 2019, bryggers i 2019 samt badeværelse i 2022. Endvidere er der opført stort udhus på 18 m2 i 2023 samt anlagt ny træterrasse i 2024. Der er gulvvarme i det meste af huset i leverummene såsom stuen, køkken/alrummet, begge badeværelser samt bryggers.

Ejendommen indeholder: Kombineret entré i åben forbindelse til bryggers med masser af skabsplads og klinkegulv. Fra bryggers er der videre adgang til hjerterummet i huset fine køkken/alrum med direkte udgang til den sydvendte terrasse med plads til hele familien eller i gode venners lag. Stor lys stue med masser af lysindfald fra de store vinduespartier med tilstødende kontor/værelse samt soveværelse med tilstødende badeværelse. Børneafdelingen med 2 rummelige værelser samt centralt placeret badeværelse.

Haven fremstår meget velplejet, primært med græsplæne og godt med plads til leg og boldspil med børnene samt udhus med plads til opmagasinering eller værksted eller til hobby behov.

Book en fremvisning hos din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70

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: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026



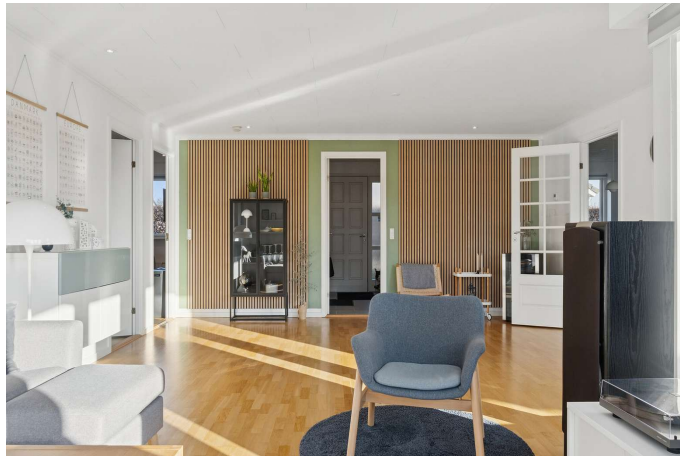
Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Adresse: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

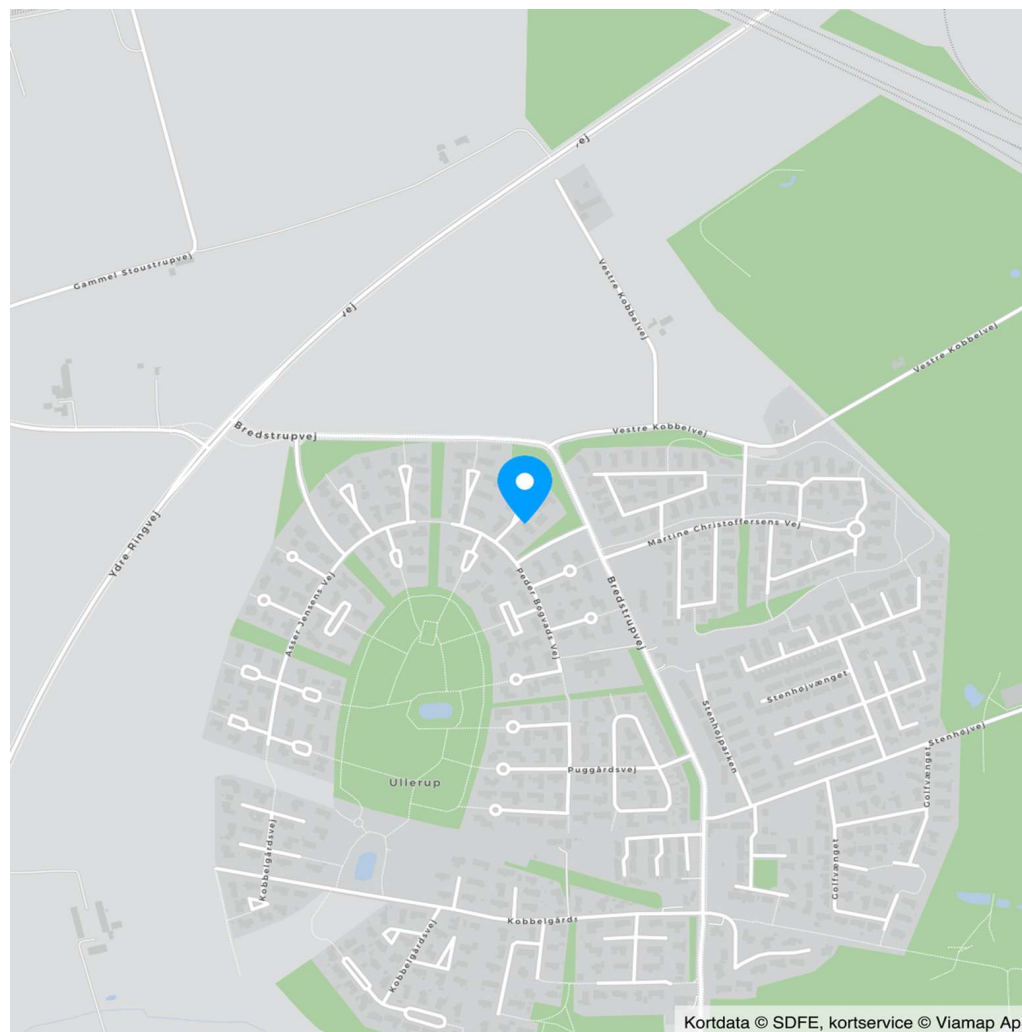
Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden anevær

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 422e Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.: 8506762
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2006

Arealer**

Grundareal: 971 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget garage: 29 m²
Overdækket areal: 29 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 18 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.723.000
Grundværdi: 686.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.178.400
Grundlag for grundskyld: 548.800

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.09.2005 - Lokalplan nr. 254
- Nr. 2: 08.03.2006 - Dok. om bebyggelse, forbud mod yderligere udstykning m.v. Prior. forud for al pantegæld

Planer

Kommuneplan V.B.8 - Boligområde, Ullerup-området
Lokalplan LP254 - Boligområde på Peder Bøgvads Vej

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Trekant-Området
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.448 Forbrug: 46 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2017

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Vedr. løsøre

Der gøres opmærksom på at nedenstående ikke medfølger:

- Alarmsystem
- Videoovervågning og kamera
- Ladestander
- Vinkøleskab i køkkenet

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.110	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	3.224.117
Rottebekæmpelse	kr.	187			
Husforsikring	kr.	4.944	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.969			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.396 md. / 208.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.942 md. / 167.300 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Peder Bøgvads Vej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1020
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.109.000
Nr. 4: hovedstol kr. 288.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Peder Bøgvads Vej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Vi glæder os til at møde dig.