



REAL

Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	87
Kontantpris	999.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.480	Grund m2	662
Byggeår/ombygget	1900/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0957**

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: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Midt i det bølgende landskab, hvor marker møder skov, og hvor en lille bæk snor sig sagte gennem haven, ligger denne charmerende ejendom på Vandgyden 17 i Gl. Pjedsted. Her leves livet i roligere tempo, tæt på naturen og med lyden af fuglesang som morgens første hilsen.

Lige bag ejendommen finder man den gamle præstegård og et smukt grønt fællesområde med søer, små broer og borde-bænkesæt – ideelt til en stille stund eller en picnic i det fri. Atmosfæren er fredelig og nærværende, med en stemning der leder tanker hen på de klassiske Morten Korch-fortællinger.

Gl. Pjedsted byder på meget mere end smuk natur. Her findes både skole, børnehave, idrætshal og et stærkt foreningsliv, som samler byen. På under ti minutter i bil når I Fredericias vestlige udkant, hvor I kan klare hverdagens indkøb, og blot et kvarter væk venter byens liv og muligheder.

Ejendommen har gennemgået en større renovering inden for de seneste år og fremstår i dag både moderne og indflytningsklar. Taget er skiftet, der er støbt nye betongulve i stort set hele stueetagen, og det lyse, stilrene udtryk giver en dejlig sammenhæng mellem de enkelte rum. Køkkenet er udskiftet og passer perfekt ind i boligens æstetik, og vinduerne er løbende blevet udskiftet. Til boligen hører endvidere et stort og praktisk udhus, som i dag er indrettet til et funktionelt bryggers. Huset opvarmes energieffektivt med et luft-til-vand-anlæg, hvilket giver en god komfort og lave driftsomkostninger.

Boligen er indrettet med entré, alrum og køkken i åben forbindelse, stor stue med brændeovn og ekstra stue med udgang til haven. Derudover findes badeværelse og bryggers i stueplan. På 1. sal ligger et soveværelse samt et uudnyttet loftsrum på 36 m² med mulighed for udvidelse.

En skøn og indflytningsklar ejendom i grønne omgivelser – perfekt til jer, der drømmer om ro, natur og moderne komfort.

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: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025



Stue



Stue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia

Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957

Ejerudgift/md.: kr. 1.480

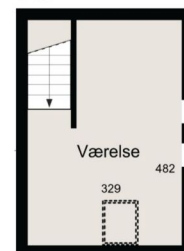
Dato: 19.11.2025



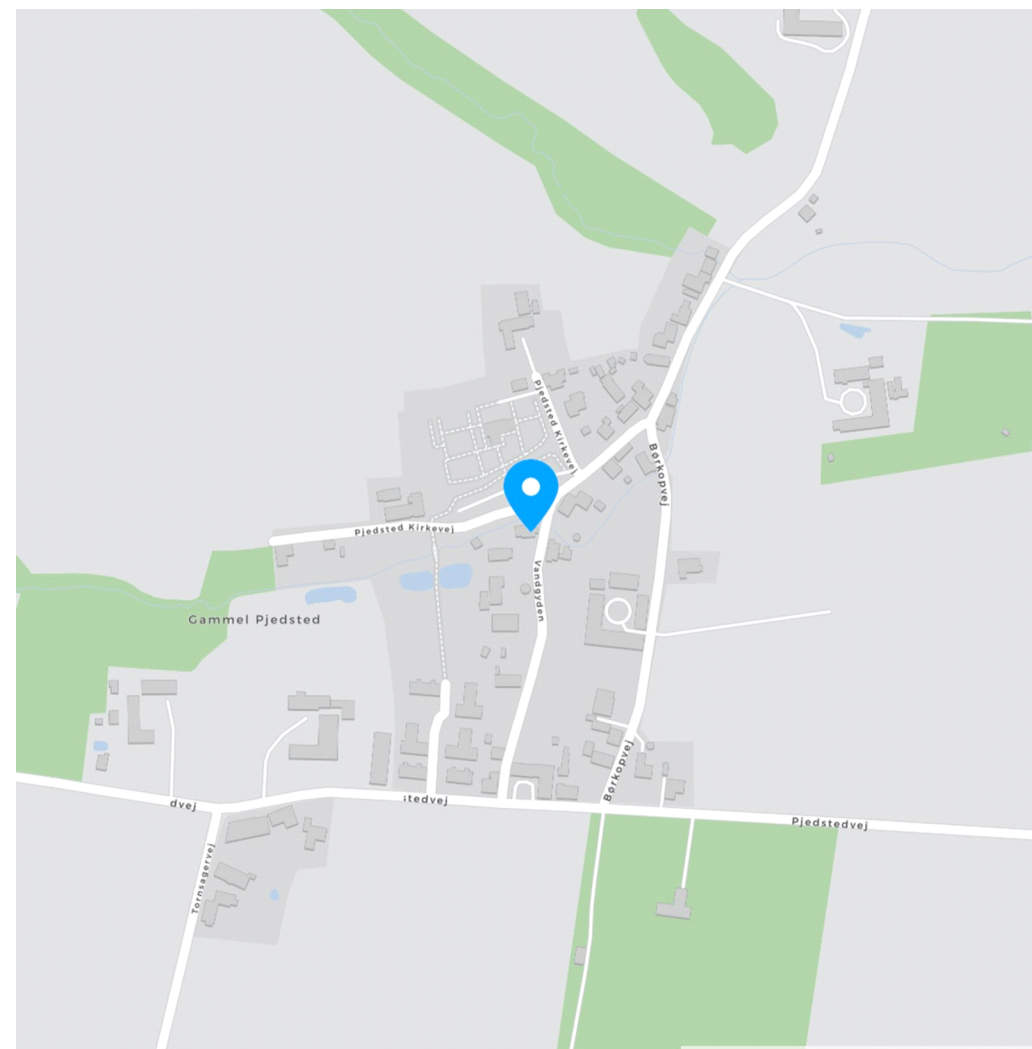
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	26 v Pjedsted By, Pjedsted
BFE-nr.:	4404398
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1976

Arealer*

Grundareal:	662 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	12 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	41 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1982 - Lokalplan nr. 57

Kommuneplan (H.BE.4)
Lokalplan (LP57)

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	885.000 kr.
Grundværdi:	429.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	708.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	343.200 kr.

Tilbehør:

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

I køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.300 Forbrug: 7.092,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgssopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgssopstillingen, 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan



Adresse: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.611	Kontantpris/udbetaling	kr.	999.000
Grundskyld	kr.	4.462	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.985
Husforsikring	kr.	4.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	1.022.335
Rottebekæmpelse	kr.	141	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		17.765			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.304 md./ 63.653 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.295 md./ 51.541 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: 19.11.2025
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: Vandgyden 17, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 999.000

Sagsnr.: 713-0957
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 19.11.2025

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	736.738	745.197	748.306	DKK	2,58	51.974	14,75	2,86			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

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.