

REAL



Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.253	Grund m2	978
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1019**

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: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Denne indbydende etplansvilla fremstår velholdt og funktionelt indrettet med en gennemtænkt planløsning, der egner sig perfekt til familien, der ønsker både fælles opholdsrum og gode, private værelser. Boligen byder på en stor og lys stue med god loftshøjde og brede vinduespartier, som sikrer et skønt lysindfald og direkte adgang til den dejlige terrasse. Her er rig mulighed for at indrette både spise- og opholdsområde med plads til samvær og hygge.

Det tilstødende køkken ligger centralt i boligen og har en praktisk forbindelse til bryggerset, som tilbyder gode opbevarings- og vaskefaciliteter samt egen indgang – ideelt til hverdagens behov.

Boligen rummer flere værelser i gode størrelser, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder, hvad enten der er behov for børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et alrum, som naturligt kan fungere som familiens samlingspunkt eller ekstra opholdsrum. Der er to badeværelser, hvilket giver ekstra komfort i hverdagen, særligt for den større familie. Endvidere findes depot- og skurplads, som sikrer praktisk opbevaring.

Udvendigt fremstår ejendommen med en klassisk murstensfacade og et flot, valmet tag. Den store, integrerede carport giver nem og overdækket parkering, og de gode adgangsforhold gør ejendommen både praktisk og indbydende. Haven og terrassearealet indbyder til udeliv, afslapning og hyggelige stunder i private omgivelser. Boligen er beliggende i roligt og veletableret villakvarter i Fredericia. Området er kendetegnet ved trygge omgivelser, begrænset trafik og et godt naboskab – ideelt for både børnefamilier og par i alle aldre.

Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, ligesom grønne områder og rekreative stier ligger i nærområdet.

Book en fremvisning af denne skønne bolig hos din lokale Realmægler Boligbutikken på 88442070

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 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

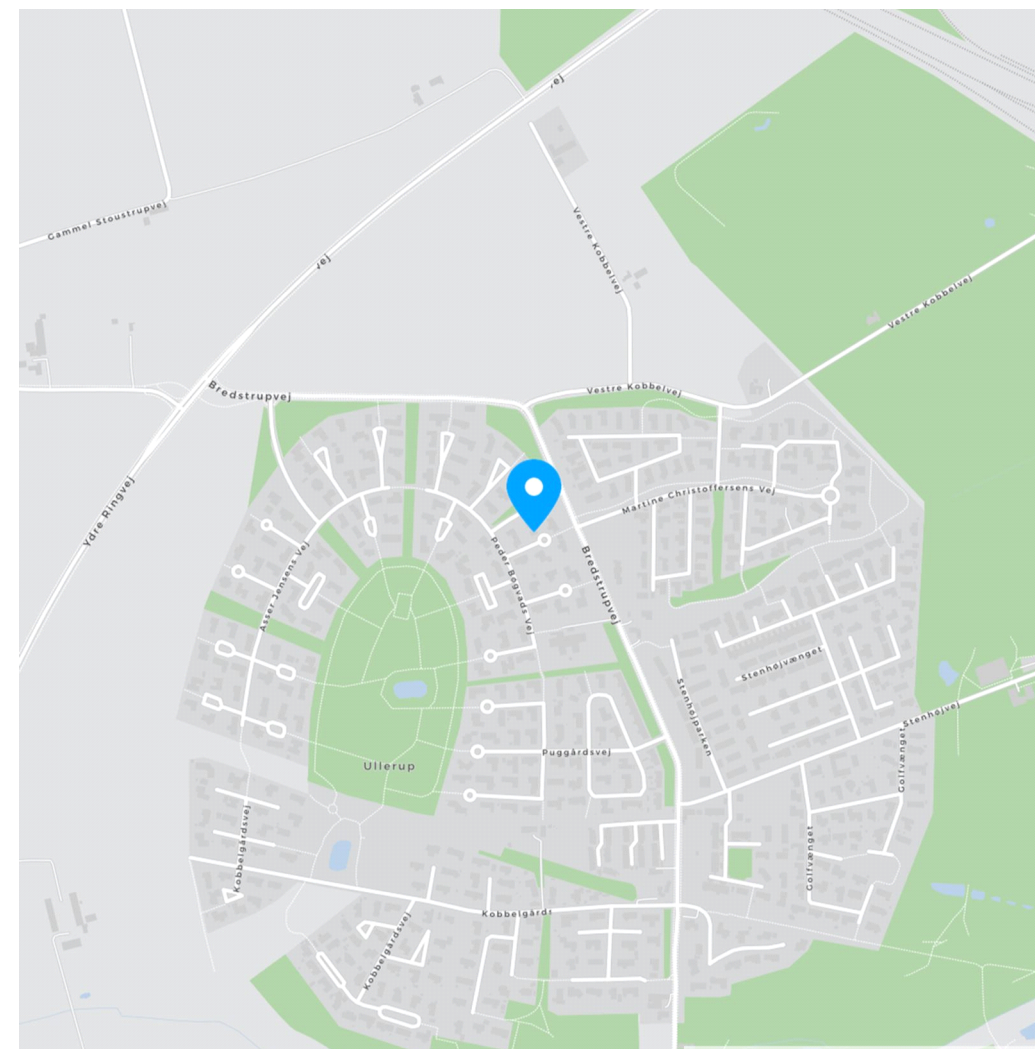
Adresse: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia

Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019

Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	422 d Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	8506761
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.426.000 kr.
Grundværdi:	661.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.940.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	528.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	978 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	46 m ²
Integreret Udhus:	16 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan (LP254)
Kommuneplan (V.B.8)
Nr. 1 lyst d. 16.09.2005 - Lokalplan nr. 254
Nr. 2 lyst d. 22.02.2006 - Dok. om bebyggelse, forbud mod yderligere udstykning m.v.
Prior. forud for al pante- gæld

Tilbehør:

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

De værende hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 51,44 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmemeforbrug udgjorde 12.446,34 kr. i 2024

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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

Planforhold

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



Adresse: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.898	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.874	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.030
Husforsikring	kr.	4.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	3.231.580
Rottebekæmpelse	kr.	198	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

27.036

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 17.100 md./ 205.204 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.822 md./ 165.859 år v/25,50%
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: 30.01.2026
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: 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: Peder Bøgvads Vej 3, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1019
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 30.01.2026

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.

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
Totalkredit/3,1% Obligationslån	Obligationslån	601.393	601.393	630.898	DKK	3,07	68.220	11,25	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Peder Bøgvads Vej

Pligt til medlemskab: Ja

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.