

Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**133**
Kontant	**1.399.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.290**	Grund m^2	**703**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **713-1119**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
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: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000
Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290
Dato: 05.11.2026



Elsdyrvej 4, Fredericia – attraktiv beliggenhed og stort potentiale med sine 211 etagemeter

På Elsdyrvej 4 i Fredericia får I en funkisvilla med en attraktiv beliggenhed, hvor hverdagen er nem at få til at fungere. Her er kort afstand til centrum og samtidig nem adgang til alle hverdagens fornødenheder, herunder indkøb, skole, daginstitutioner og øvrige faciliteter.

Ejendommen byder på 133 m² bolig, en god og højloftet kælder på 78 m² med egen indgang samt en garage på 20 m². Kælderen giver gode muligheder for ekstra opbevaring, hobby, værksted eller andre anvendelsesmuligheder alt efter behov.

Huset fremstår som et mindre renoveringsprojekt, men rummer et stort potentiale for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på boligen. Planløsningen er god og funktionel med fine muligheder for at skabe en moderne og indbydende bolig.

Boligens naturlige samlingspunkt er køkken/alrummet, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her får man et dejligt fælles opholdsrum med plads til både hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen, hvor man kan nyde udelivet helt ugeneret og skabe en hyggelig ramme om de lune dage.

Boligen rummer desuden fire værelser, hvilket giver gode muligheder for børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelser, samt to badeværelser. Det ene badeværelse fremstår dog råt og skal færdiggøres med nyt badeværelse, hvilket samtidig giver mulighed for at vælge materialer og indretning efter egen stil og behov.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 05.11.2026



Køkken



Stue



Arbejdsværelse



Soveværelse



Badeværelse



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000

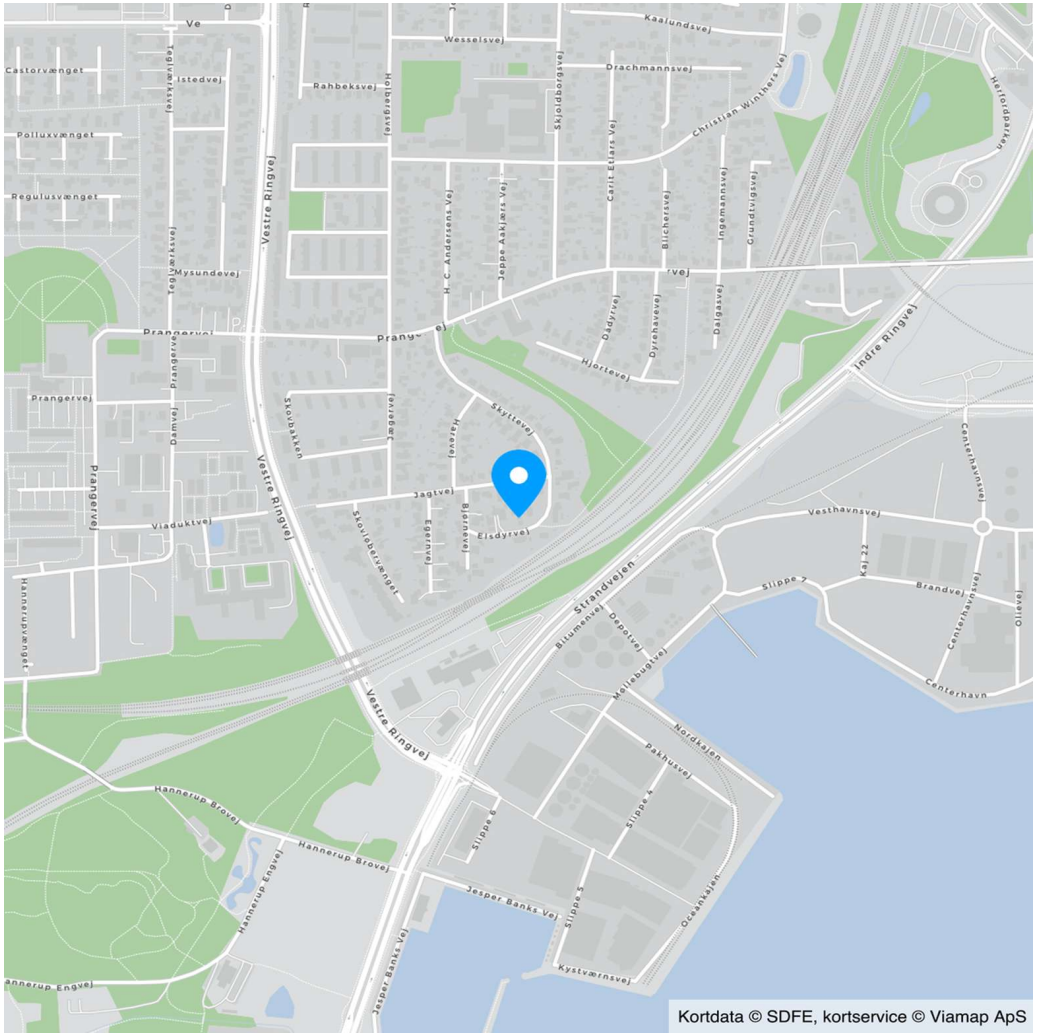
Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	240bx Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5669446
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.780.000
Grundværdi:	658.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.424.000
Grundlag for grundskyld:	526.400

Arealer**

Grundareal:	703 m^2
Boligareal i alt:	133 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m^2
Garage:	20 m^2

** 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: 13.12.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.06.1991 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer
Kommuneplan V.B.2 - Boligområde syd for Prangervej

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 05.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 138 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke E

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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 713-1119
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.262
Grundskyld	kr.	6.843
Renovation	kr.	3.593
Skorstensfejning	kr.	639
Rottebekæmpelse	kr.	166
Husforsikring	kr.	8.978
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.483

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.424.817

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 7.907 md. / 94.884 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.337 md. / 76.046 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Elsdyrvej 4, 7000 Fredericia Kontantpris: kr. 1.399.000	Sagsnr.: 713-1119 Ejerudgift/md.: kr. 2.290	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 950.000 Nr. 4: hovedstol kr. 200.000 Nr. 5: hovedstol kr. 342.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.