

REAL



Peder Bøgvads Vej 1, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.208	Grund m2	946
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **713-1010**

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 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Det er et hus med mange kvaliteter, der venter de nye ejere af denne flotte og velholdte bolig beliggende på lukket vænge i en nyere udstykning i Vestbyen af Fredericia. Bliver det jer, kan I se frem til en villa opført i 2007 med et samlet bebygget areal på hele 207 m², der ikke bare fremstår indflytningsklar med flot finish og god plads, men som prikken over i'et har villaen adresse i et attraktivt kvarter, hvor børnene får de bedste rammer om opvæksten.

Der er tale om et rigtig børnevenligt område, gode fælles arealer og endvidere ligger man tæt på infrastruktur, indkøb, skoler, daginstitution, golfbanen samt ca. 6 minutters kørsel til Fredericia Centrum.

Villaen fremstår logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser og har med sine 4 værelser og 2 badeværelser en opdeling af børneafdeling, centrale opholdsrum og forældreafdeling. Der kan yderligere nævnes, at der er gulvvarme i hele huset.

Villaen indeholder: Stor entre i tilknytning til bryggerset med vaskefaciliteter og håndvask samt flere skabe til opmagasiner. I forlængelse af bryggerset ligger det ene af to badeværelser i tilknytning til børneafdelingen med sine 3 værelser, hvoraf det ene værelse i dag anvendes til kontor.

Centralt placeret køkken/alrum med udgang til sydvendt terrasse, med plads til hele familien. Køkkenet fremstår pænt og velholdt og sammen med alrummet udgør det hjerterummet i huset. Soveværelset støder op til alrummet og her får man sit eget badeværelse med både bruseniche og karbad. Alrummet ligger i åben forbindelse til stuen.

Nem have med minimal vedligeholdelse da haven ses opført primært med græsplæne. Endvidere er der tilhørende integreret carport samt 2 rummelige udehuse og til sidst men ikke mindst får man flisebelægning rundt om hele huset.

Kontakt Realmæglerne Boligbutikken på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning.

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 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026



Adresse: Peder Bøgvads Vej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Peder Bøgvads Vej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	422 b Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	8506759
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.483.000 kr.
Grundværdi:	649.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	519.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	946 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	31 m ²
Integreret Udhus:	19 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan nr. 254

Nr. 1 lyst d. 16.09.2005 - Lokalplan nr. 254

Nr. 2 lyst d. 09.12.2005 - 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):

Kogeplader: De Dietrich	Emhætte: Trepol
Ovn: AEG	Opvaskemaskine: AEG
Køleskab: Ukendt	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Peder Bøgvads Vej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers reelle varmekorbrug udgjorde 10.651,26 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 rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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**.

Vedr. hårde hvidevarer

Der gøres opmærksom på, at der ifølge sælger er is på bagerst i køleskabet, men at det kører som det skal.



Adresse: Peder Bøgvads Vej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	6.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.823	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Grundejerforening	kr.	2.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	205	I alt	kr.	3.333.407
Renovation 2026, anslået	kr.	3.593	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		26.501			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.661 md./ 211.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.275 md./ 171.296 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: 29.01.2026
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 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 713-1010
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.685.214	1.685.214	1.700.752	DKK	2,3	109.081	22,75	3,04			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.