



REAL

Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.935	Grund m2	1.218
Byggear/ombygget	1804/2009	Energimærke	B

Sagsnr. **713-0817**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Er du på jagt efter sjæl og charme i din kommende bolig? Så er Fiskebækvej 30 det rette valg. Denne ejendom kombinerer historisk atmosfære med moderne komfort, med bindingsværk, stråtekt tag og smukke, naturskønne omgivelser. Ejendommen er løbende blevet renoveret og moderniseret, senest i 2009, hvor en tilbygning blev opført i stil med det oprindelige hus. Renoveringen har bevaret husets karakter, som tydeligt ses ved den gamle bjælke fra husets oprindelse i 1804, der nu er indbygget under køkkenvinduet.

Med et boligareal på 168 m² ifølge BBR, er der god plads til både familie og gæster. Huset indeholder tre reelle værelser, to gennemgangsværelser og to badeværelser, hvilket giver mange indretningsmuligheder. De lyse og indbydende rum skaber en hyggelig atmosfære, hvor moderne og historiske detaljer går hånd i hånd. Husets indretning byder på en fordelingsgang fra entréen, der fører til den nyere tilbygning med to rummelige værelser. Fra entréen er der også adgang til det første badeværelse og et stilrent Kvik-køkken, som er lyst og funktionelt. Køkkenet åbner op til en hyggelig stue, hvor der både er plads til ophold og spisning, samt et ekstra værelse, som kan bruges som kontor eller gæsteværelse. Fra stuen fører en trappe op til førstesalen, hvor man mødes af loft til kip og en lys rumfornemmelse. Her findes et gennemgangsværelse, der leder til husets andet badeværelse og endnu et værelse. Fra førstesalen er der adgang til en dejlig altan, hvor man kan nyde udsigten over de omkringliggende landskaber.

Udendørs byder ejendommen på en nemt anlagt have med plads til leg og afslapning, samt et drivhus til dem med grønne fingre. Her kan man nyde de sene sommeraftener i fred og ro. Derudover rummer grunden en garage med værksted og fyrrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder og plads til hobbyprojekter. Fiskebækvej 30 er perfekt for dig, der søger en bolig med historie og karakter, men som også sætter pris på moderne funktionalitet og komfort. Her får du en unik kombination af gammeldags charme og praktiske løsninger, der passer til det moderne familieliv.

Har denne ejendom vakt din interesse? Kontakt os 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: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026



Adresse: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	17 m Pjedsted By, Pjedsted
BFE-nr.:	7077864
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1804/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.842.000 kr.
Grundværdi:	609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.473.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	487.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.218 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	48 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. 23.06.2025 - Servitut med lovbestemt prioritet

Tilbehør:

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

Køleskab: Siemens	Kogeplader: AEG
Ovn: AEG	Emhætte: AEG
Opvaskemaskine: AEG	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 5,82 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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

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: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	17.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Røttebekæmpelse	kr.	162	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation (anslået)	kr.	3.896		kr.	

I alt

1.821.650

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

35.223

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.654 md./ 115.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.803 md./ 93.630 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: Fiskebækvej 30, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-0817
Ejerudgift/md.: kr. 2.935

Dato: 29.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.