

# Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **225** |
| Kontant | **2.295.000** | Værelser | **9** |
| Ejerudgift | **2.471** | Grund m$^2$ | **3.600** |
| Byggeår/ombygget | **1887/1983** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **713-1146**

**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: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000
Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471
Dato: 08.11.2026



Velkommen til Vellingvej 35 i Smidstrup – en særdeles indbydende og rummelig ejendom, hvor kvalitet, komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du hele 225 m² bolig, der fremstår flot, velholdt og indflytningsklar med tidløse materialevalg, gennemført finish og en gennemtænkt planløsning, der skaber de perfekte rammer om både familieliv, samvær og hverdagens mange gøremål.

Boligen byder på masser af plads og en behagelig atmosfære, hvor rummelighed og funktionalitet er tænkt ind i helheden. Her er der plads til både den store familie, hjemmearbejdspladsen, hobbyerne og gæsterne – uden at gå på kompromis med komforten. De flotte materialer og den veludførte finish giver huset et indbydende og tidløst udtryk, og med en bolig, der står klar til indflytning, kan du koncentrere dig om at nyde dit nye hjem fra første dag.

Som en ekstra bonus får du en stor garage på hele 56 m², der giver rig mulighed for parkering, opbevaring, værksted eller pladskrævende hobbyer. Hertil kommer en skøn udestue på 59 m², som forlænger udesæsonen og skaber et fantastisk ekstra opholdsrum, hvor du kan nyde haven og lyset året rundt.

Udendørs venter et stort og flot haveanlæg med et væld af muligheder. Her er plads til leg, afslapning, hyggelige sammenkomster og måske dine egne havedrømme. Uanset om du drømmer om en frodig oase, køkkenhave, terrassemiljøer eller masser af plads til familiens aktiviteter, får du her et udgangspunkt, der indbyder til at sætte dit eget præg.

Ejendommen er beliggende i Smidstrup – centralt placeret i det attraktive Trekantsområde, hvor du får en særdeles god kombination af rolige omgivelser og kort afstand til områdets mange muligheder. Med Vejle, Fredericia og Kolding inden for overskuelig rækkevidde er du godt placeret i forhold til både arbejdspladser, indkøb, skoler, fritidsaktiviteter og et bredt udvalg af kultur- og shoppingmuligheder.

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: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026



Køkken



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Spisestue

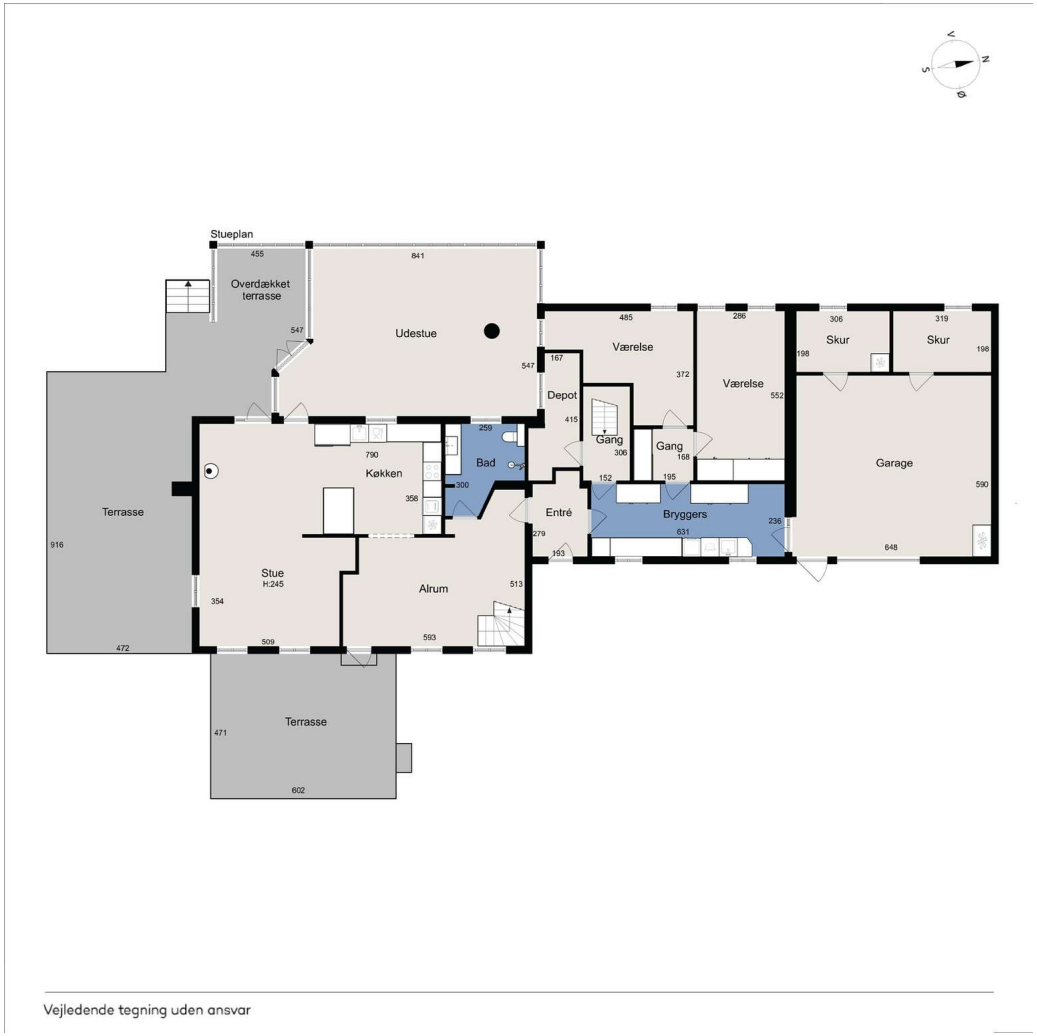

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

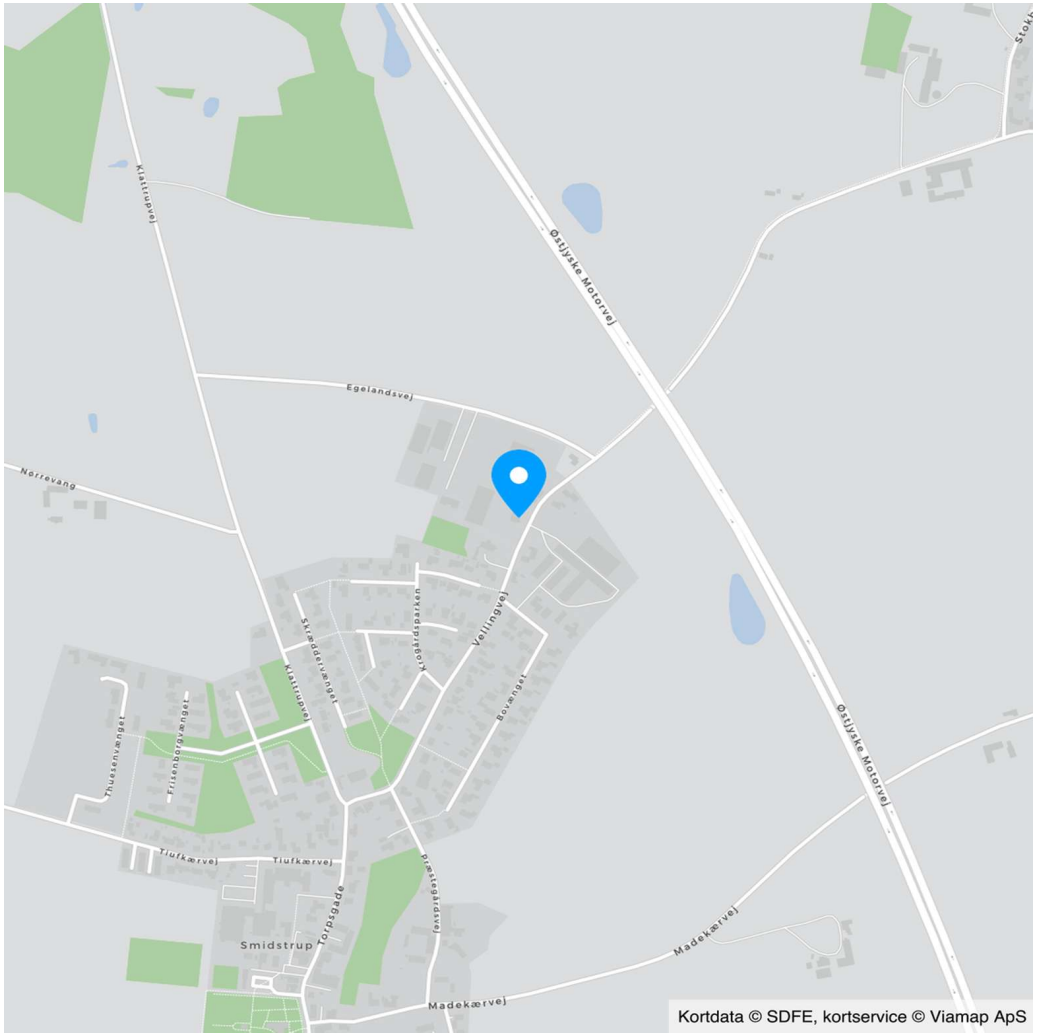
Adresse: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026




Stueplan





**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: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 15a Smidstrup By, Smidstrup |
| BFE-nr.: | 4405252 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 1887/1983 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.864.000 |
| Grundværdi: | 785.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.491.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 628.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 3.600 m² |
| - heraf vej | 505 m² |
| Boligareal i alt: | 225 m² |
| | |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 7 m² |
| Indbygget udestue el. lign.: | 59 m² |
| Carport: | 56 m² |

** 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**
Ingen

**Planer**
Kommuneplan 20.E.1 - Erhvervsområde ved Vellingvej i Smidstrup

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

Køleskab (AEG, 2021), Emhætte (Siemens, 2021), Komfur (Siemens, 2021), Ovn (Siemens, 2021), Opvaskemaskine (Siemens, 2021)

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: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug: 2.248 Naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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"

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.605 |
| Grundskyld | kr. | 6.594 |
| Renovation | kr. | 3.461 |
| Skorstensfejning | kr. | 884 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 148 |
| Husforsikring | kr. | 10.966 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 29.658 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 15.650 |
| Omkostning til købers rådgiver, anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 2.318.150 |

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.913 md. / 154.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.554 md. / 126.650 år v/24,29 %
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**

Adresse: Vellingvej 35, Smidstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-1146
Ejerudgift/md.: kr. 2.471

Dato: 08.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.869.000
Nr. 2: hovedstol kr. 400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige
grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.


**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.