

REAL



Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	4.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.279	Grund m ²	11.387
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **701-7935**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026



Eksklusiv villa med egen sø og stor garage - en oase nær Vejle

Velkommen til denne flotte villa på hele 252 kvadratmeter, opført i 2014 med fokus på kvalitet og eksklusive materialer. Boligen byder dig velkommen i en imponerende entré, som leder videre til en separat forældreadfærd med eget stort badeværelse. Det funktionelle bryggers gør hverdagen nem, og boligens moderne køkken ligger i åben forbindelse med en lys og indbydende stue. Herfra er der direkte udgang til en rummelig, sydvendt terrasse med en skøn udsigt over din egen private sø.

På førstesalen mødes du af en stor repos, som i dag er indrettet som kontor med en fantastisk udsigt over både grund og sø. Herudover finder du tre gode værelser samt et badeværelse med komfortabel gulvvarme. Villaen kombinerer æstetik og funktionalitet på bedste vis.

Den store, opvarmede garage på hele 122 kvadratmeter giver masser af plads til både biler og hobbyprojekter – eksempelvis en hjemmebar. Ovenpå garagen findes et stort disponibelt rum, ideelt til opbevaring eller kreative formål.

Udendørs venter en dejlig have med egen sø og tilhørende bro – et oplagt sted at koble af og nyde roen. Haven byder desuden på gode faciliteter, herunder et rummeligt skur med hønsehus og redskabsrum samt overdækning til både havetraktor og ATV.

Beliggenheden er attraktiv med kun 15 minutters kørsel til Vejle centrum og blot 4 minutter til transportcenteret ved Vejle Syd. Området er fredeligt, men stadig tæt på hverdagens nødvendigheder såsom indkøb, skole og daginstitutioner i både Smidstrup og Ny Højen. Derudover er der busforbindelse lige ved ejendommen, hvilket sikrer nem adgang til offentlig transport.

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.

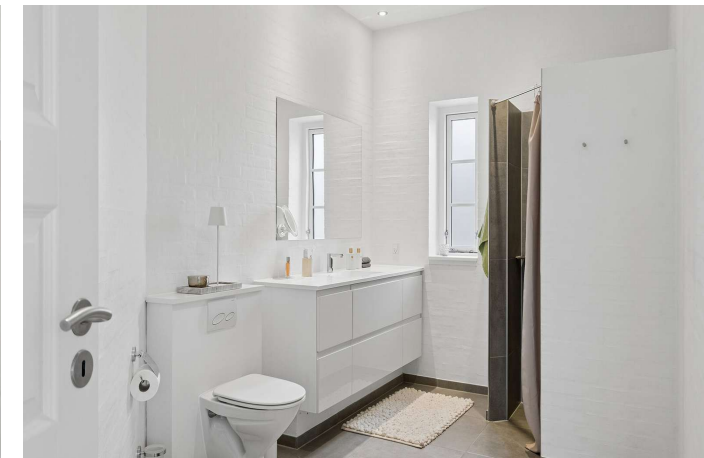
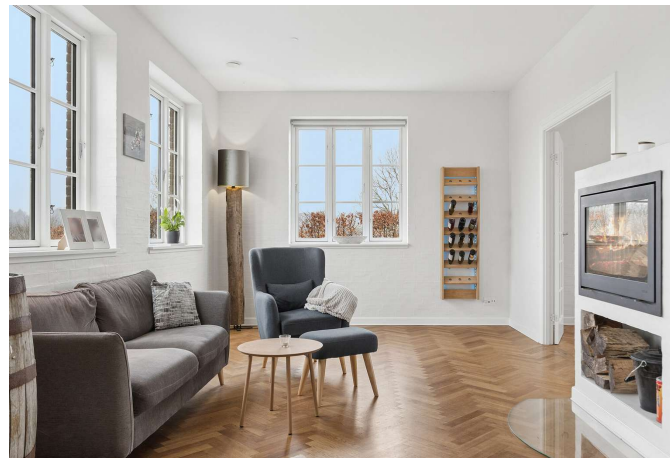
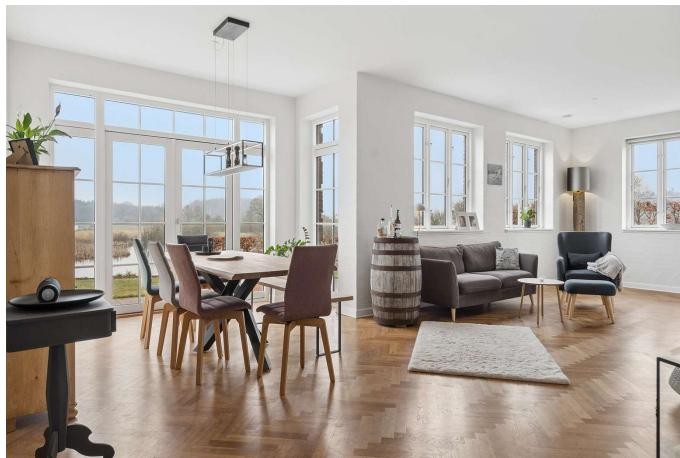
Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

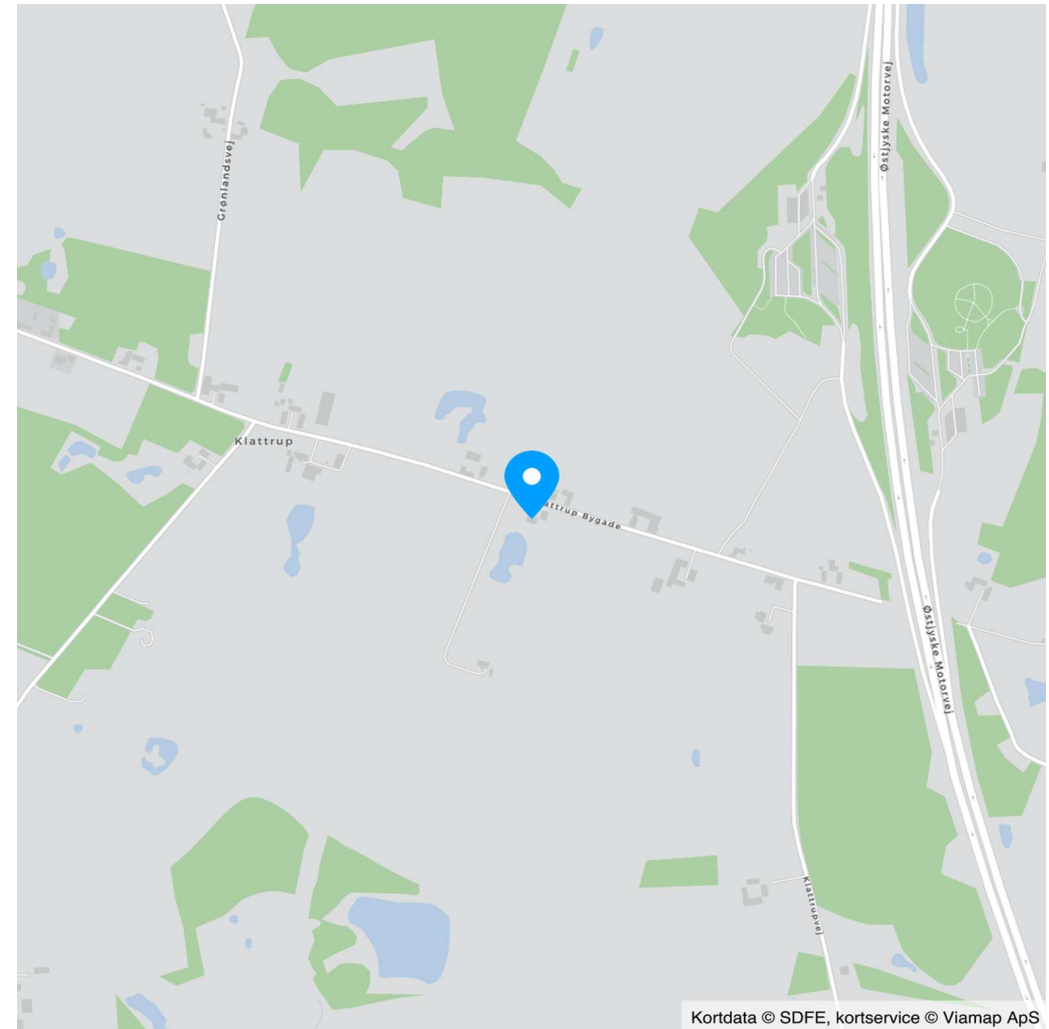
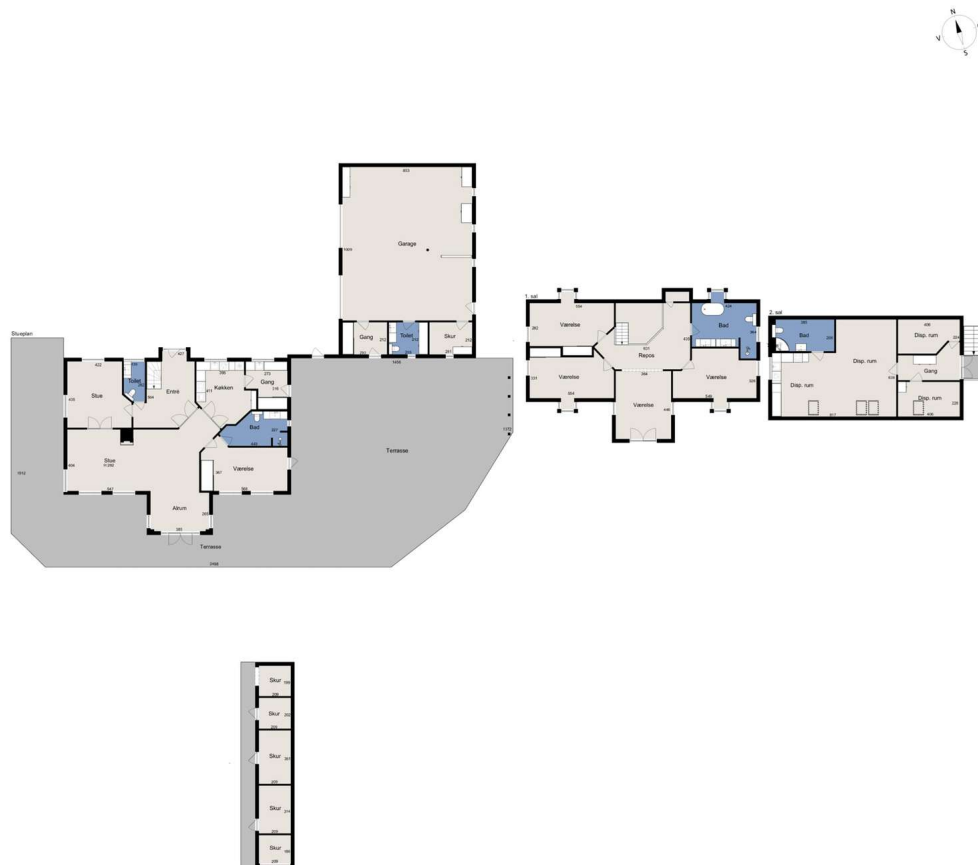
Dato: 19.04.2026



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 21h Velling By, Smidstrup
BFE-nr.: 4405485
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.134.000
Grundværdi: 1.206.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.307.200
Grundlag for grundskyld: 964.800

Arealer**

Grundareal: 11.387 m²
- heraf vej 564 m²
Boligareal i alt: 252 m²
Øvrige arealer:
Garage: 122 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

- Nr. 1: 13.01.1869 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

De i køkken værende hårde hvidevare

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 6.505 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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 A2010



Adresse: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.867	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	10.130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	3.830	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Rottebekæmpelse	kr.	148	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	4.848.534
Husforsikring	kr.	7.733			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.347			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.065 md. / 312.777 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.300 md. / 255.601 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Klattrup Bygade 7, Klattrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7935
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 19.04.2026

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:

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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udhus på på anslået 32 m² ikke er anført på BBR, og at overdækning på anslået 11 m² ikke er anført på BBR, samt at den udnyttede tagetage på garagen ikke er anført på BBR.

Garage

Der gøres opmærksom på at de disponible rum over garagen ikke er godkendt til beboelse eller registreret og ikke bliver det.

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 i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt 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 Vejle 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.