

REAL



Ribe Landevej 402, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.546	Grund m2	528
Byggear	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **701-6531**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Ribe Landevej 402 – en charmerende og velholdt bolig på 115 m², der byder på en rolig og behagelig hverdag i naturskønne omgivelser. Her får du et hjem hvor du kan skabe din egen oase med plads til både afslapning og samvær.

Boligen byder på et lyst og rummeligt køkken, som med sit dejlige lysindfald skaber en indbydende atmosfære fra morgenstunden. Her er plads til et lille spisebord, hvor du kan starte dagen roligt med morgenkaffen og nyde udsigten til haven, mens stilheden udenfor giver en god start på dagen. Køkkenet ligger i direkte forbindelse med en hyggelig spisestue, som indbyder til middage med familie og venner eller rolige hverdagsaftener i trygge rammer.

I stueplan finder du desuden et soveværelse, et værelse som kan indrettes præcis efter dine behov, hvad enten du drømmer om et roligt soveværelse, et kontor eller måske et kreativt hobbyrum. Husets badeværelse findes også i stueplan, og er indrettet med bruser. Til huset hører også en entré/bryggers, med vask og skabe. På førstesalen findes et repos med plads til at have hjemmekontor, desuden rummer førstesalen også en skøn stue med et fantastisk lysindfald og et dejligt kig ud over området – et perfekt sted at slappe af, læse en bog i ro og mag eller nyde aftensolen, der falder blødt ind gennem vinduerne.

Udendørs kan du glæde dig til en solrig terrasse, hvor sommerdagene kan tilbringes i fredelige omgivelser med grillhygge eller kaffe i eftermiddagssolen. Haven er overskuelig og nem at holde, men rummer stadig plads til både blomsterbede, krydderurter eller små grønne projekter, hvis du drømmer om at dyrke lidt grønt til middagsbordet.

Beliggenheden er rolig og tryk med skøn natur omkring dig, samtidig med at du har nem adgang til hverdagens fornødenheder og gode forbindelser til Vejle som blot er 5 km. væk.

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.

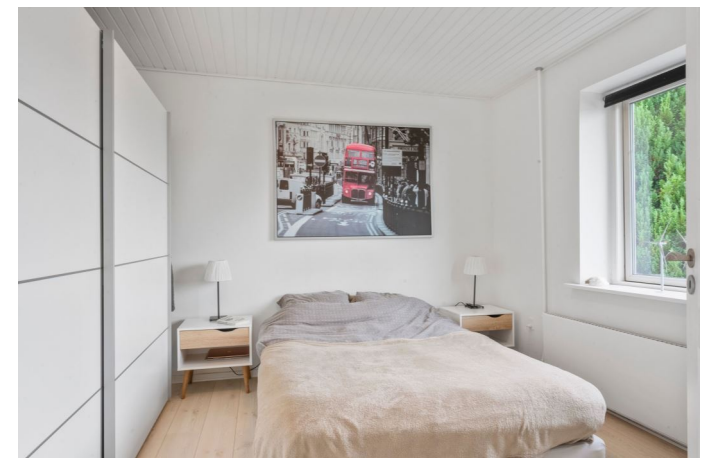
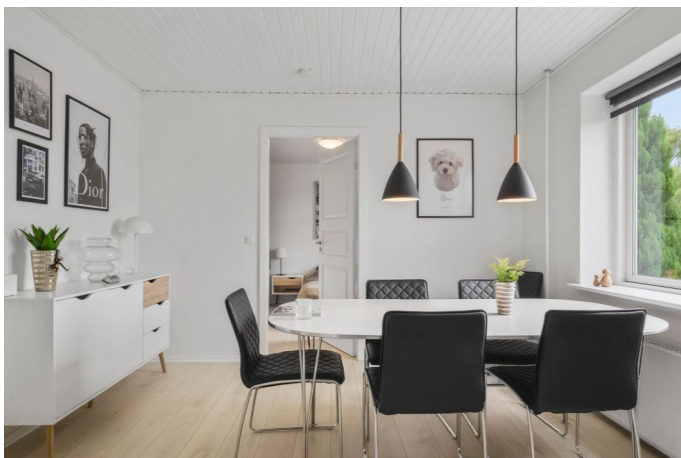
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

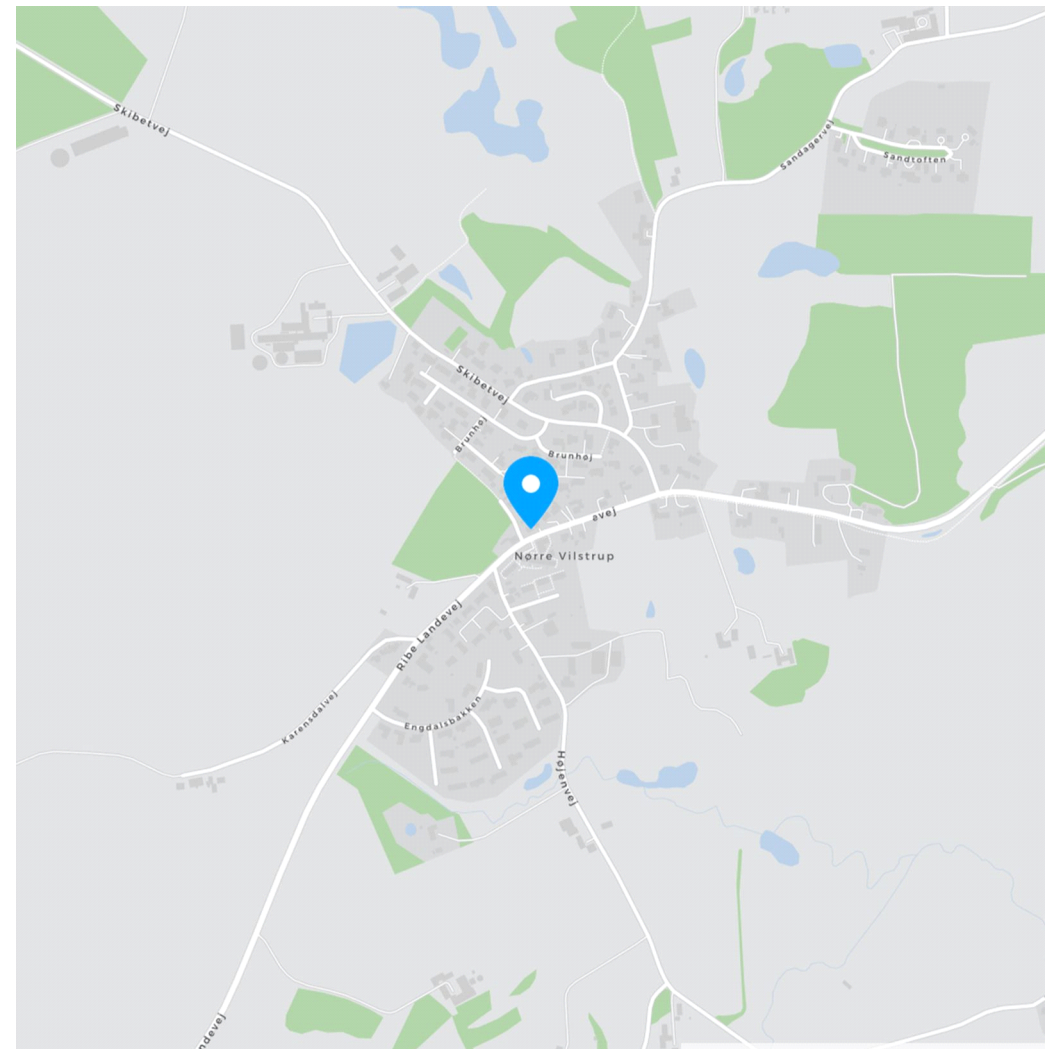
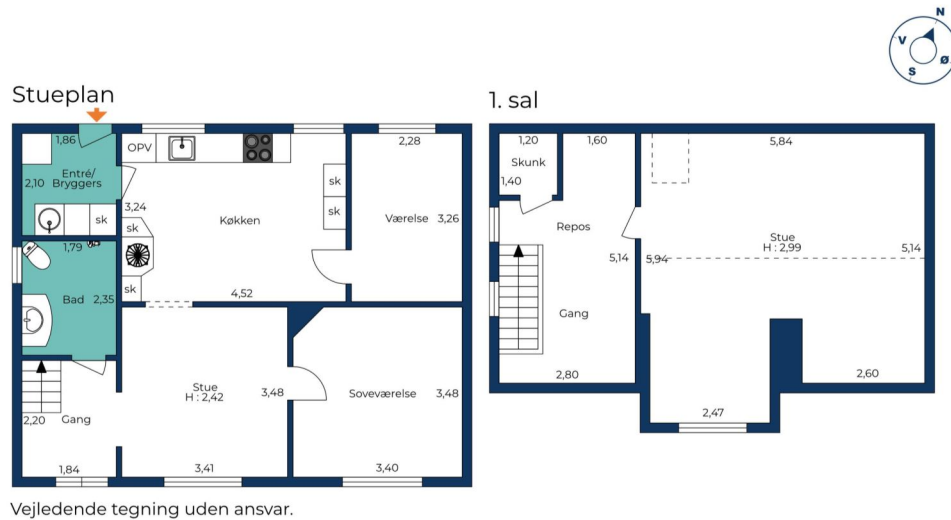
Dato: 12.01.2026



Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	42 Nr. Vilstrup By, Skibet
BFE-nr.:	4377273
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.204.000 kr.
Grundværdi:	574.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	963.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	459.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	528 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	23 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. 11.11.1111 Dok om afgift
Nr. 2 lyst d. 18.01.1918 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 08.11.1935 Dok om byggelinier mv.
Nr. 4 lyst d. 21.11.1969 Dok om byggelinier mv.

Lokalplan:
Boligområde ved Ribe Landevej, Brunhøj m.fl., Nr. Nilstrup

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

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

Køleskab: ATAG
Opvaskemaskine: Gram
Ovn: Bauknecht
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.581 Forbrug: 1.243,60 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 260.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 255.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.01.2026



Adresse: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.273	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.461	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	1.420.396
			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		18.553			

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 7.415 md./ 88.983 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.171 md./ 74.054 år v/23,30%
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 3,5% 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:

12.01.2026

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: Ribe Landevej 402, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-6531
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 12.01.2026

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/4% Obligationslån	Obligationslån	850.175	850.175	857.188	DKK	4	56.374	27,50	4,54			Nej	

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 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.