



REAL

Vindingvej 6A, 7100 Vejle

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	155
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.593		
Byggeår/ombygget	1910/1971	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7079**

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: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Rummelig og indbydende bolig på hele 155 m². Her får du en funktionel planløsning, der passer perfekt til den moderne familie, og en skøn have, hvor sommerdagene kan nydes i rolige omgivelser.

I stueplan bydes du velkommen i en entre der åbner op indtil den hyggelige stue. Fra stuen har man adgang til et værelse med indbygget skabe. Stuen ligger i åben forbindelse med spisestue og køkken. Køkkenet er indrettet med masser af skabe og bordplads. I stueplan findes også gæstetoilet og et badeværelse med brus og toilet. I forbindelse med gangen er der et bryggers med plads til både vaskemaskine og tørretumbler – praktisk og funktionelt i hverdagen.

På 1. salen finder du en repos med adgang til to gode værelser, hvoraf det ene har udgang til en stor altan, perfekt til en kop kaffe i morgensolen eller et glas vin en lun sommeraften. Derudover rummer etagen også boligens soveværelse med et stort indbygget skab.

Udendørs får du en dejlig have, hvor der er mulighed for både græsplæne, blomsterbede og hyggelige kroge. Derudover hører egen carport til boligen. Boligen er registreret som en ejerlejlighed, da den deler matrikel med Vindingvej 6B, de deler udgifter til en fælles ejendomsforsikring samt udgifter til vand. Alle andre udgifter betales af den enkelte ejer.

Beliggenheden er ideel – tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport, så du nemt kan komme til Vejle midtby.

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: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026



Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

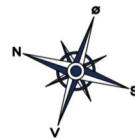


Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

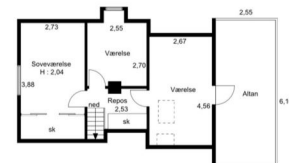
Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

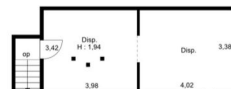
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 58 I Vinding By, Vinding
BFE-nr.: 319798
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Trefor/Ewii
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1910/1971

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 191 m²
- heraf boligareal: 155 m²
- heraf areal til andet: 36 m²
BBR-boligareal: 155 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.086.000 kr.
Grundværdi: 959.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.668.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 767.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.07.1884 Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 13.02.1970 Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 3 lyst d. 05.03.1971 Dok om kloakstik mv.
Nr. 4 lyst d. 01.09.1978 Vedtægter for ejerforeningen Vindingvej 6
Nr. 5 lyst d. 28.07.1986 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
Nr. 6 lyst d. 15.10.1998 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Vindingvej 6

Lokalplan:
Boligområde ved Vinddingård Ringvej m.fl., Vinding

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Ovn: Voss
Komfur: Voss
Emhætte: Voss
Køleskab: Siemens
Opvaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: fællesudgifter hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.114 Forbrug: 14,73 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.511	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.056	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.020	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	2.022.850
Rottebekæmpelse	kr.	109	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Spildevand aconto 2024	kr.	2.040			
Ejerudgift i alt 1 år		31.113			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.555 md./ 126.661 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.785 md./ 105.420 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:

17.01.2026

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: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

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/1% Obligationslån	Obligationslån	970.689	970.689	762.654	DKK	1	51.264	25,00	4,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Antenne

Sælger er medlem af Mølholm antennelaug og har en pakke til kr. 3143 årligt. Ønskes en mindre pakke, kan dette fås ved kontakt til antennelaug.

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.

Ejerforening

Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 2 lejligheder. Lejlighederne har en fælles ejendomsforsikring og betaling til vand. Alle andre udgifter betales af den enkelte lejlighed.

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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 7.



Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-7079
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 17.01.2026

Planforhold

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

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.