



REAL

Tyttebærvej 11, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.764	Grund m2	824
Byggear/ombygget	1969/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7787**

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: Tyttebærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

På Tyttebærvej 11 finder I et hjem, hvor familielivet falder naturligt på plads. Her bor man i et af Vejles mest eftertragtede og børnevenlige områder, kendt for sine trygge stisystemer, grønne omgivelser og korte afstande til alt det, hverdagen kræver. Skole, indkøb, daginstitutioner og fritidsaktiviteter ligger tæt på – og det samme gør fællesskabet i området.

Boligen rummer 152 veludnyttede kvadratmeter, hvor planløsningen er gennemtænkt og funktionel. Man bydes velkommen via bryggerset, som fungerer perfekt som familiens daglige indgang med god plads til opbevaring og overtøj. Herfra åbner hjemmet sig mod det store køkken-alrum, som glider naturligt videre over i spise- og opholdsstue.

Opholdsrummene er badet i lys fra de mange vinduespartier, og her er plads til både hverdagens rolige stunder og de større sammenkomster. Det er et hjem, hvor man samles – og hvor man har lyst til at blive.

På førstesalen finder I to gode børneværelser, et soveværelse med walk-in-closet samt badeværelse. En etage, der er indrettet med fokus på både privatliv og funktionalitet – ideel til børnefamilien.

Haven er stor, indbydende og ugeneret med masser af plads til leg, boldspil, trampolin og afslapning. Her er sol, luft og rum til lange sommerdage.

Til ejendommen hører desuden carport, så hverdagen også fungerer praktisk.

Tyttebærvej 11 er ikke blot en bolig – det er en tryk base i et område, hvor mange familier bliver boende i årevis. Et sted, hvor børn kan færdes frit, og hvor hverdagen glider let.

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.

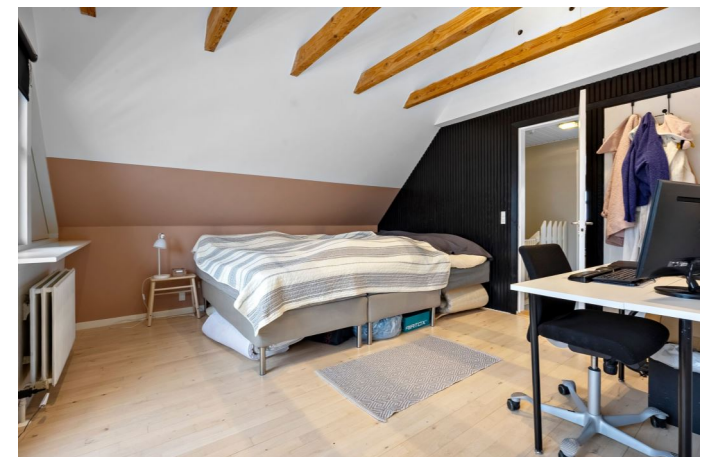
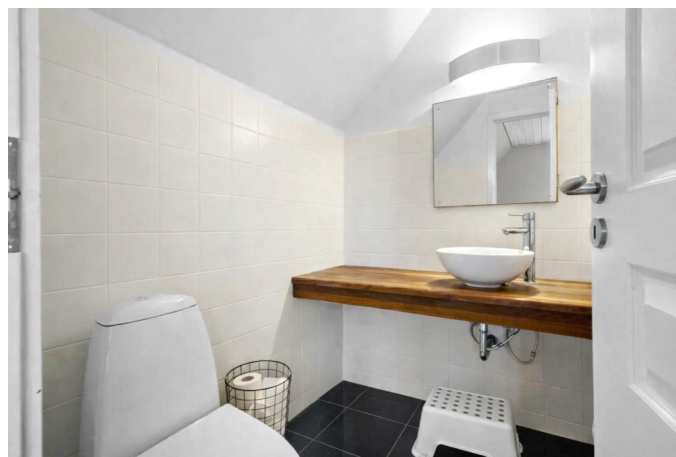
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck

Adresse: Tyttébærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026



Adresse: Tyttbærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026



Adresse: Tyttbærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026

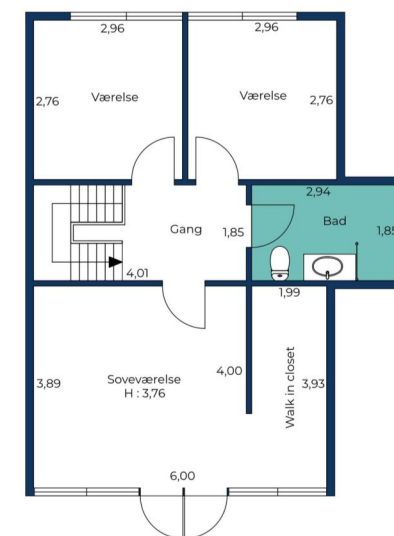
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



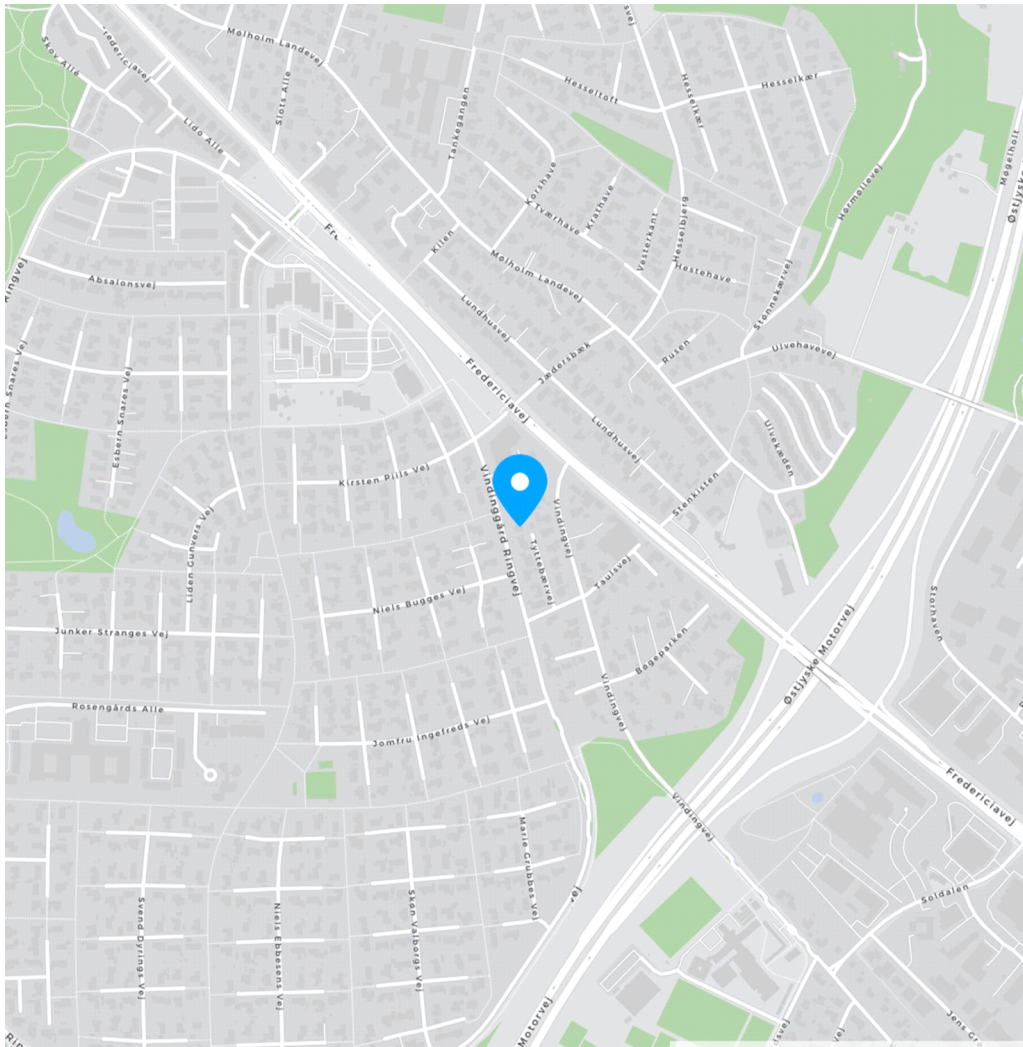
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Tyttebærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026





Adresse: Tyttbærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	58 m Vinding By, Vinding
BFE-nr.:	4407282
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/1995

Arealer*

Grundareal:	824 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	44 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1970 Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 2 lyst d. 28.07.1986 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Lokalplan:

Boligområde ved Vinddingård Ringvej m.fl., Vinding

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.327.000 kr.
Grundværdi:	1.428.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.861.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.142.400 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Ukendt
Fryser: Ukendt
Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tyttebærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.080 Forbrug: 15,59 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2027
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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 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.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapport. Drivhus er ikke anført på BBR.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 305.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 12.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.01.2026



Adresse: Tyttebærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.494	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	11.995	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.032
Husforsikring	kr.	7.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.966	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr.	2.427.782
			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		33.171			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.657 md./ 151.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.535 md./ 126.417 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:

16.01.2026

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: Tyttbærvej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7787
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 16.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vindinggård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.