



REAL

Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	85
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.903	Altan	Ja
Byggeår	1918	Energimærke	C

Sagsnr. **701-6572**

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: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026



Eksklusiv lejlighed med den flotteste udsigt

Nu udbydes denne eksklusive ejerlejlighed, beliggende på den del af Uhrhøj med den flotteste udsigt til fjorden, midtbyen og skovene, som omkredser vores smukke by.

Lejligheden er centralt placeret- ikke langt fra Vejle centrum og tæt på indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skole, fritidsfaciliteter og Vejles spændende restauranter og shopping muligheder.

Lejligheden byder på 85 boligkvadratmeter, som er fordelt på entré, stue, køkken-alrum, badeværelse, soveværelse og værelse. Der er i nyere tid skiftet vinduer på værelserne og den store altan til 3-lags energivinduer.

Man bydes varmt velkommen i boligens entré, hvor der er plads til at hænge overtøjet og med adgang til den ene af lejlighedens altaner. Indenfor kommer du ind i den store, lyse stue, hvor øjet med det samme fanger udsigten til fjorden. Fra stuen er der udgang til altanen, hvor du kan nyde morgenkaffen, imens du nyder udsigten og hører fuglene kvidre i de dejlige omgivelser. I forlængelse af stuen er der adgang til køkken-alrummet, hvor der er plads til spisebordsarrangement, hvor du, mens maden tilberedes, kan hygge med familien rundt om bordet. Både stue og spise-stue oses af herskabelig charme med flotte gulve og synlige bjælker.

Tilbage i entreen og videre rundt i boligen er badeværelset. Badeværelset fremstår særdeles flot med brus og plads til vaskemaskine. Boligens soveværelse har en god størrelse, herfra kan du stå op til den naturskønne udsigt til Vejle-fjord. Herefter kommer man til et godt værelse, hvor der er rig mulighed for kontor, gæsteværelse eller hvad man ønsker.

Boligen har bevaret de mange charmerende detaljer fra da det blev bygget i 1918 og fremstår i rigtig flot stand med de smukke sprossevinduer.

Til ejendommen er en fælles terrasse, som er belagt med fliser. Fra terrassen er der nedgang til haven, hvor du kan nyde naturen og de grønne områder. Haven er ugeneret, så børn eller børnebørn kan frit rende rundt i haven og spille bold og hygge sig.

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.

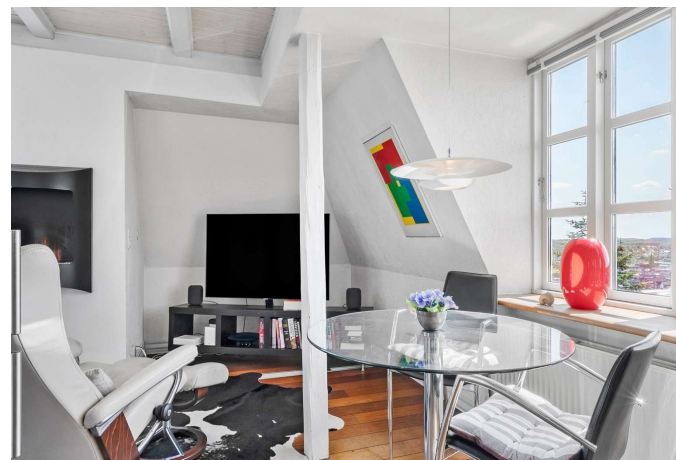
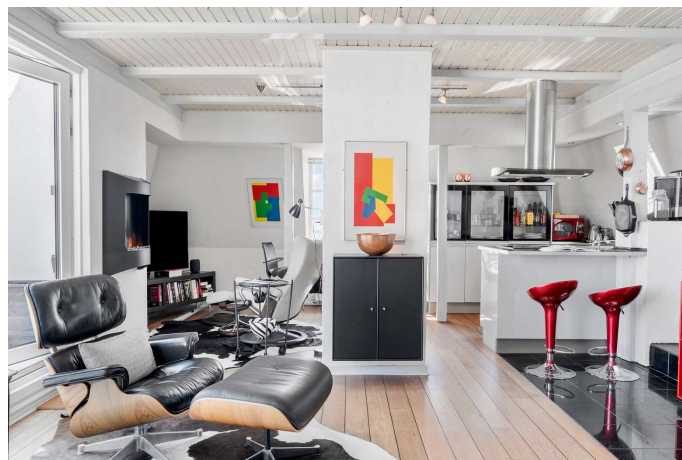
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026



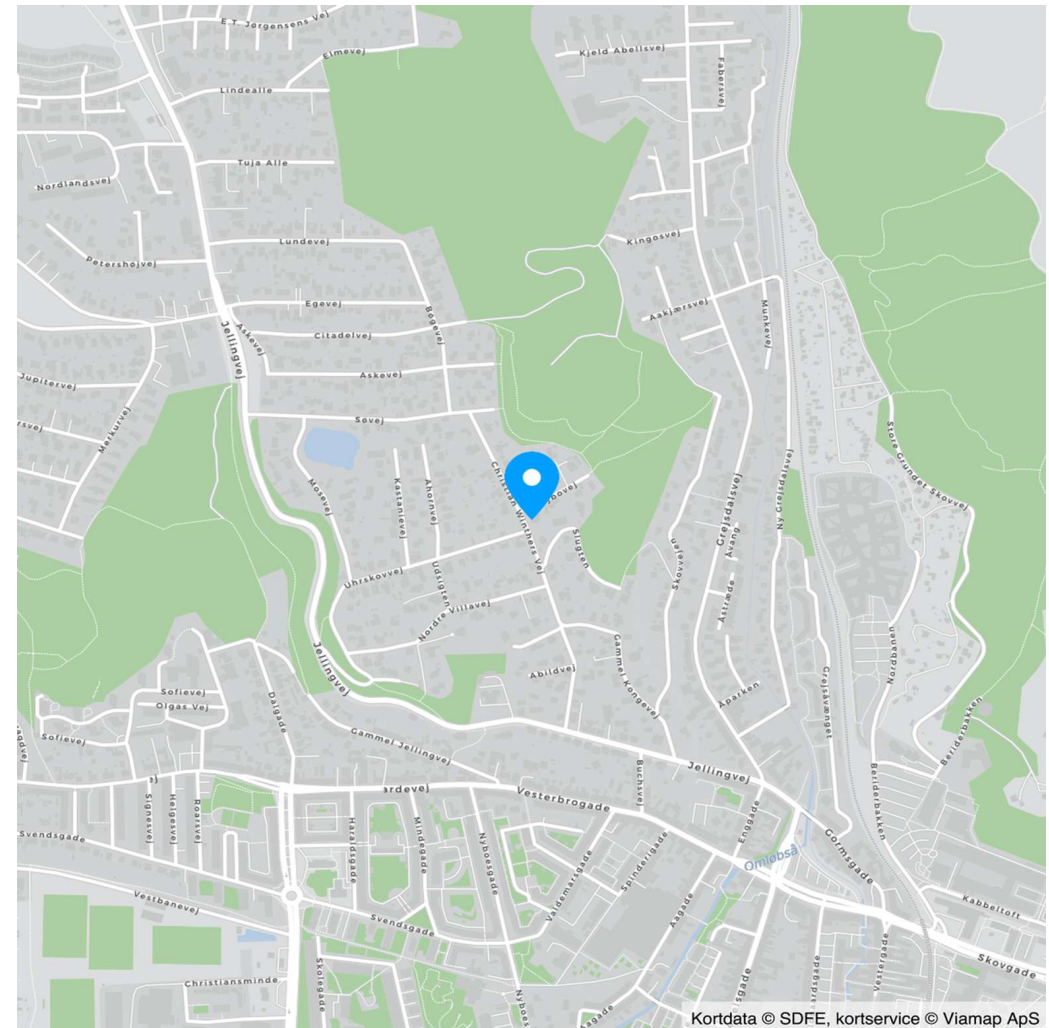
Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026



Dato: 24.03.2026





Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	532af Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	319666
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.814.000
Grundværdi:	1.125.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.451.200
Grundlag for grundskyld:	900.000

Arealer**

Tinglyst areal:	79 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²

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

* 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: 17.04.1903 - Dok om færdselsret mv, brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 16.10.1903 - Dok om færdselsret mv, brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 19.01.1906 - Dok om færdselsret mv, brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 02.12.1915 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 21.12.1962 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6: 28.03.1985 - Dok om benyttelse af tagetagen, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 7: 17.04.1998 - Dok. om trappearealer og benyttelse af car- porte
- Nr. 11: 08.10.2021 - Normalvedtægt fravigelse

Planer

Kommuneplan 1.4.B.1 - Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn: AEG Kogeplade: Siemens Emhætte: Faber Køle/fryseskab: AEG Vaske/tørremaskine: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Erhvervssikring

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.: 9.117 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget viser sælgers faktiske forbrug for 2024.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
 Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter/ejerforening
 Rottebekæmpelse

kr. 7.401
 kr. 9.450
 kr. 17.897
 kr. 82

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået
 I alt

kr. 1.895.000
 kr. 13.250
 kr. 7.500
 kr. 1.915.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 34.830

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.037 md. / 120.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.278 md. / 99.333 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 20.000

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: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 24.03.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 175 / 1000

Tinglyst: 175 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til fælles redskabsrum, fyrrum, vaskerum og de to tilstødende pulterum, parkeringsplads, fælles haveanlæg, syd- og nordterrasserne.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Aconto:

Varme aconto pr. mdr: kr. 700,-

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 2.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 182.559 jf. tingbogsattest pr. d. 20.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 739.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.03.2026

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.