

REAL



Jellingvej 33, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	5.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.063	Grund m2	887
Byggear	1910	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7080**

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: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Jellingvej 33 er en sjældent udbudt og charmerende muremestervilla med en imponerende udsigt over Vejle by og fjorden. Her får man en rummelig og velholdt moderne bolig i tre plan med stor fleksibilitet og en attraktiv, central beliggenhed. Ejendommen henvender sig både til den moderne familie, par med behov for ekstra plads samt køberen, der ser potentiale i en bolig med mange anvendelsesmuligheder.

Stueplan fremstår lys og indbydende med åbne opholdsrum og et smukt udsyn over byen. Det stilrene køkken, med en god spiseplads og store vinduespartier, der lukker dagslyset ind. I forlængelse heraf ligger en rummelig opholdsstue samt en elegant stue en suite, som giver mulighed for fleksibel indretning – eksempelvis som ekstra stue, gæsteafdeling eller hjemmekontor.

På førstesalen findes et lyst soveværelse med direkte adgang til en sydvendt altan, hvor dagen kan begynde i rolige og private omgivelser. Derudover byder etagen på flere gode værelser, som nemt kan tilpasses familiens behov, hvad enten der er tale om børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Underetagen er fuldt anvendelig og rummer en selvstændig lejlighed med egen indgang. Her er gulvvarme, køkken, badeværelse, disponibelt rum samt udgang til en privat terrasse. Afdelingen er ideel som teenagebolig, gæsteafsnit, forældreafdeling eller til udlejning afhængigt af behov og ønsker.

Øverst i huset ligger et udnyttet og stemningsfuldt tagrum, der kan anvendes som multirum, atelier eller kreativt opholdsrum. Herfra opleves en helt særlig og ugeneret udsigt over Vejle Fjord – en sjælden kvalitet for en villa beliggende så centralt.

Udendørs byder ejendommen på en stor og flot have med god plads til både leg og afslapning. To attraktive terrasser giver mulighed for at nyde solen hele dagen – én solrig og åben samt én mere afskærmet og i læ. Hertil kommer praktisk skur og gode parkeringsforhold ved boligen.

Ejendommen er beliggende i et roligt og familievenligt område med kort afstand til

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.

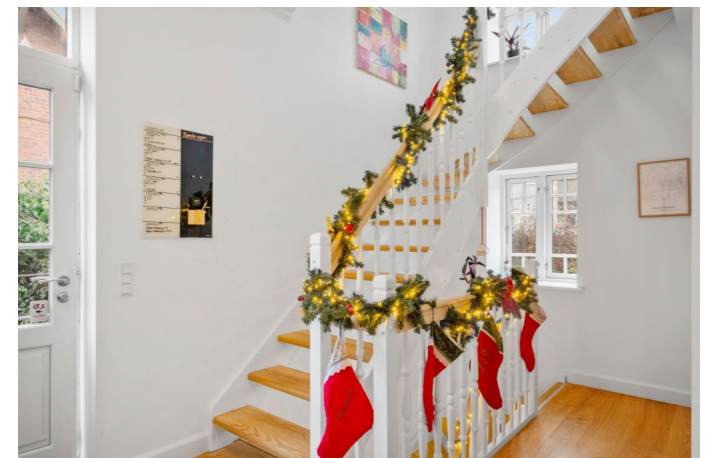
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

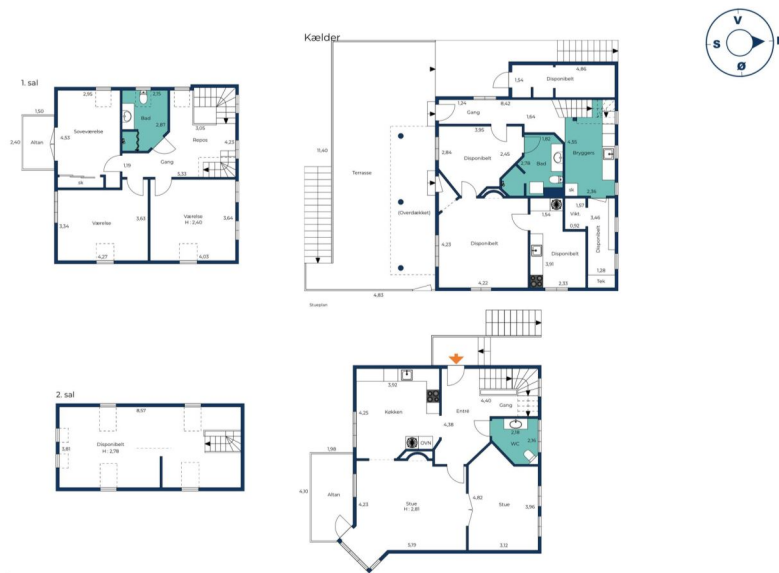
Dato: 17.01.2026



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	476 Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5693962
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.027.000 kr.
Grundværdi:	2.097.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.221.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.677.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	887 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	92 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	92 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. 20.06.1913 Dok om skel mv.
Nr. 2 lyst d. 27.07.2006 Forbud mod beboelse i loftrum og depotrum.

Lokalplan:
Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Facader og skilte i Vejle Midtby

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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.: 16.728 Forbrug: 18.598,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.430	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	17.615	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	10.317	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	4.308	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	84	I alt	kr.	5.348.924
			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		48.754			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.296 md./ 339.549 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.340 md./ 280.075 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 4% 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: 15.01.2026
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: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.645.618	2.645.618	2.702.311	DKK	5	200.906	24,50	5,29			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Kogeplade: Induktionskogeplade Bora
Qooker med varm- og koldtvandbeholder inkl. kulsyretilkobling
Køleskab: Liebherr
Opvaskemaskine: Siemens XXL
Ovn: Bosch
Fryseskab: AEG
Køleskab: Electrolux
Komfur: Gram keramisk
Emhætte: Mærke ukendt

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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



Adresse: Jellingvej 33, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 701-7080
Ejerudgift/md.: kr. 4.063

Dato: 17.01.2026

Bygge og beskyttelseslinjer

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

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.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 14.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 112.000 jf. tingbogsattest pr. d. 14.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 985.000 jf. tingbogsattest pr. d. 14.01.2026

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.