

REAL



## Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>139</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.474</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>937</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1995</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **714-2333**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## 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: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026



### Indflytningsklar ejendom med udsigt, plads og charme

Vindelevvej 22 er en særdeles velholdt og indbydende ejendom, hvor stemningen er lys, varm og moderne, og hvor der er kræset for både bolig og omgivelser. Her får I en indflytningsklar bolig med masser af plads, flotte detaljer og en fantastisk beliggenhed højt i terrænet med et imponerende kig ud over de åbne marker.

Boligen byder på en veldisponeret planløsning med gode opholdsrum og en hyggelig atmosfære. Husets hjerte er det flotte køkken, som fremstår stilrent med mørkeblå skabsfronter kombineret med varme træbordplader – et flot og tidløst udtryk, der skaber en naturlig sammenhæng mellem funktionalitet og æstetik. Køkkenet ligger i åben forbindelse med husets opholdsrum og giver et dejligt samlingspunkt i hverdagen.

Stuen har et skønt lysindfald og direkte adgang til gårdmiljøet og terrassen, hvor udsigten virkelig kommer til sin ret. Her kan man nyde solen og roen med et frit og langt kig over landskabet.

På 1. salen mødes man af en skøn rumfornemmelse med loft til kip, som giver både charme og luft. Etagen indeholder ekstra værelse og opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteafdeling.

Ejendommen rummer desuden en stor dobbeltgarage med støbt gulv og rigtig god plads til både biler, værksted, hobby eller opbevaring. Her får man funktionelle rammer, der matcher boligens høje standard.

Ejendommen er beliggende i hyggelige Vindelev med kort afstand til både Jelling, Tørring og Vejle, samtidig med at motorvejssnettet nås hurtigt og nemt. Her får I en fredelig beliggenhed i landlige omgivelser uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

### 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: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026



Køkken



Alrum



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026



Bryggers



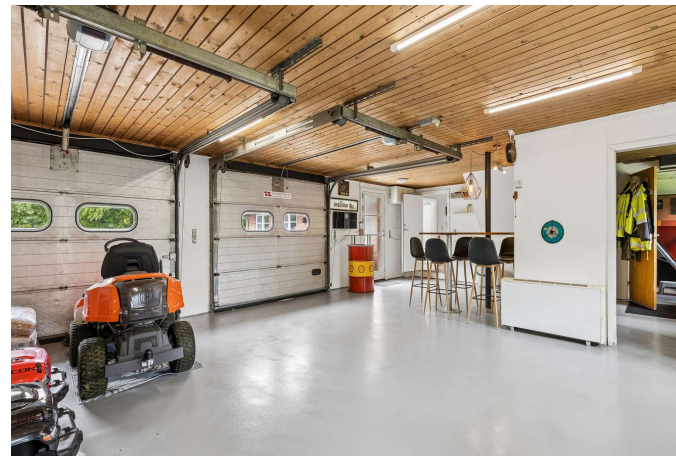
Stue



Stue



Værelse



Garage



Ejendommen



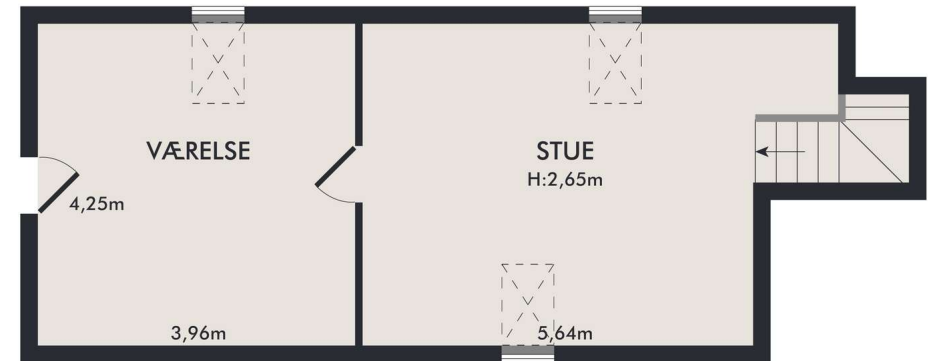
Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

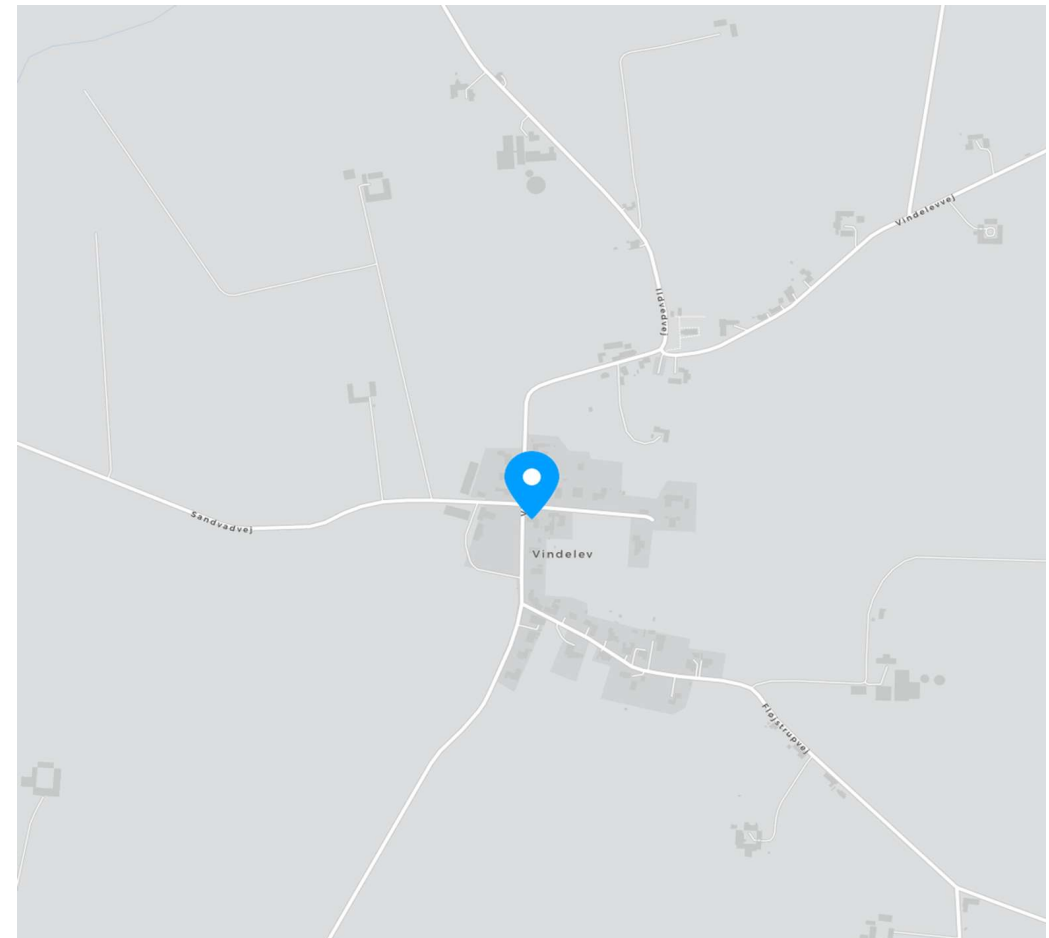
Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 11b Vindelev By, Vindelev  
BFE-nr.: 4362380  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 952.000  
Grundværdi: 318.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 761.600  
Grundlag for grundskyld: 254.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 937 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 68 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 99.L.3 - Vindelev

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger**

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.

**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.

**Planforhold**

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

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at to skure og et drivhus ikke er registreret på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.804 Forbrug: 7.062 Kg  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnet forbrug i energimærket er fordelt således:

7.062 Kilo træpiller  
1.667 kWh elektricitet

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.884	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	112	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	539			
Husforsikring	kr.	5.974	I alt	kr.	1.521.417
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.692			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.749 md. / 80.993 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Vindelevvej 22, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 19.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.067.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 225.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.