



**REAL**

## Vindingvej 6A, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.593</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår/ombygget	<b>1910/1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7079**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Vindingvej 6A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.05.2026



### Indbydende bolig med dejlig have og altan

Rummelig og indbydende bolig på hele 155 m<sup>2</sup>. Huset har haft samme ejer gennem 48 år som løbende har sikret at professionelle håndværkere har opgraderet og renoveret det, så det står som et tidssvarende og moderne hjem i indflytningsklar stand. Senest er fjernvarmeinstallationen fornyet, der er udført facaderenovering, og der er etableret nyere og flot tegltag foruden kvist og isolering af tagetagen efter nutidig standard.

Huset byder på en funktionel planløsning, der passer perfekt til den moderne familie, og en skøn solvendt have, hvor sommerdagene kan nydes i rolige omgivelser uden tilstødende veje.

I stueplan bydes du velkommen i en entre der åbner op indtil den hyggelige og stor stue som er i åben forbindelse med stort køkken/alrum. I stueplan, i forbindelse med stuen, findes ligeledes et værelse oplagt til bl.a. hjemmekontor. Hverdagens adgang er gennem bryggersdøren og i forbindelse hermed en fordelingsgang med adgang til både køkken/alrum, badeværelse og gæstetoilet, foruden dør med udgang til hyggelig gårdhave.

På 1. salen finder du et repos med adgang til to store værelser og ét mindre, hvoraf det ene har udgang til en stor altan, perfekt til en kop kaffe i morgensolen eller et glas vin en lun sommeraften. Samme værelse er istandsat med loft til kip og ekstra ovenlys vinduer, som skaber en fantastisk atmosfære. I forbindelse med tagrenovering blev isolering ført til kip så resterende to værelser også let kan udføres med loft til kip.

Der er stor og tør kælder under huset, som er brugbart som opbevaring og værksted. Etableret omfangsdræn skal sikre, at kælderens er tør også under de værste skybrud. Udendørs får du en dejlig have, hvor der er mulighed for både græsplæne, blomsterbede og hyggelige kroge. Haven er etableret åben, men ny ejer kan let etablere hegn der sikrer privatlivet. Derudover hører egen carport til boligen.

Boligen er registreret som en ejerlejlighed på fælles matrikel med 6b, men haven er tinglyst opdelt, og der deles alene udgifter til en fælles ejendomsforsikring samt udgifter til vand efter forbrug ved bimåler. Alle andre udgifter betales af den enkelte ejer og dermed lig vilkår som for rækkehus.

Beliggenheden er ideel – tæt på center med flere indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter. Gode offentlige transportforbindelser, 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.

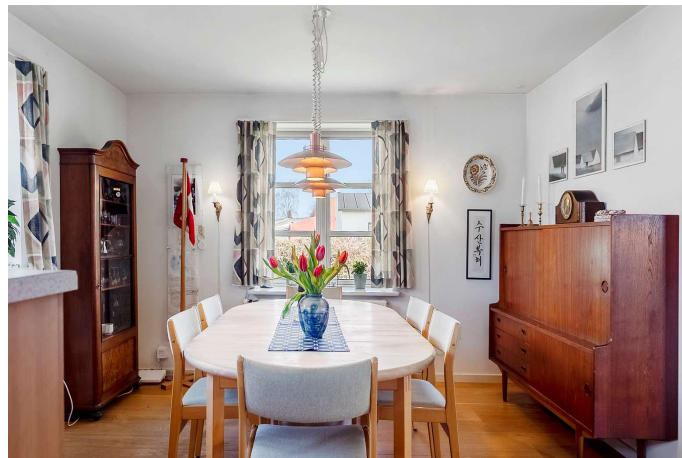
Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen



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

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

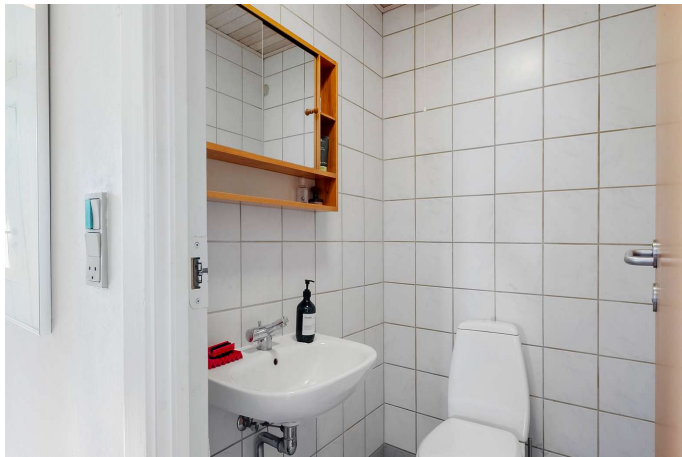
Dato: 28.05.2026



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

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

Dato: 28.05.2026

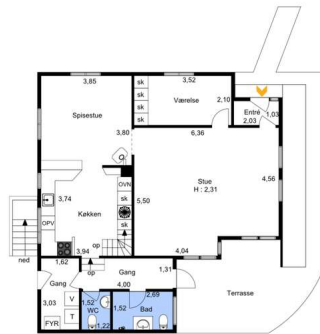


Adresse: Vindingvej 6A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

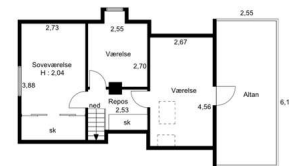
Sagsnr.: 701-7079  
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 28.05.2026

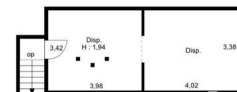
### Stueplan



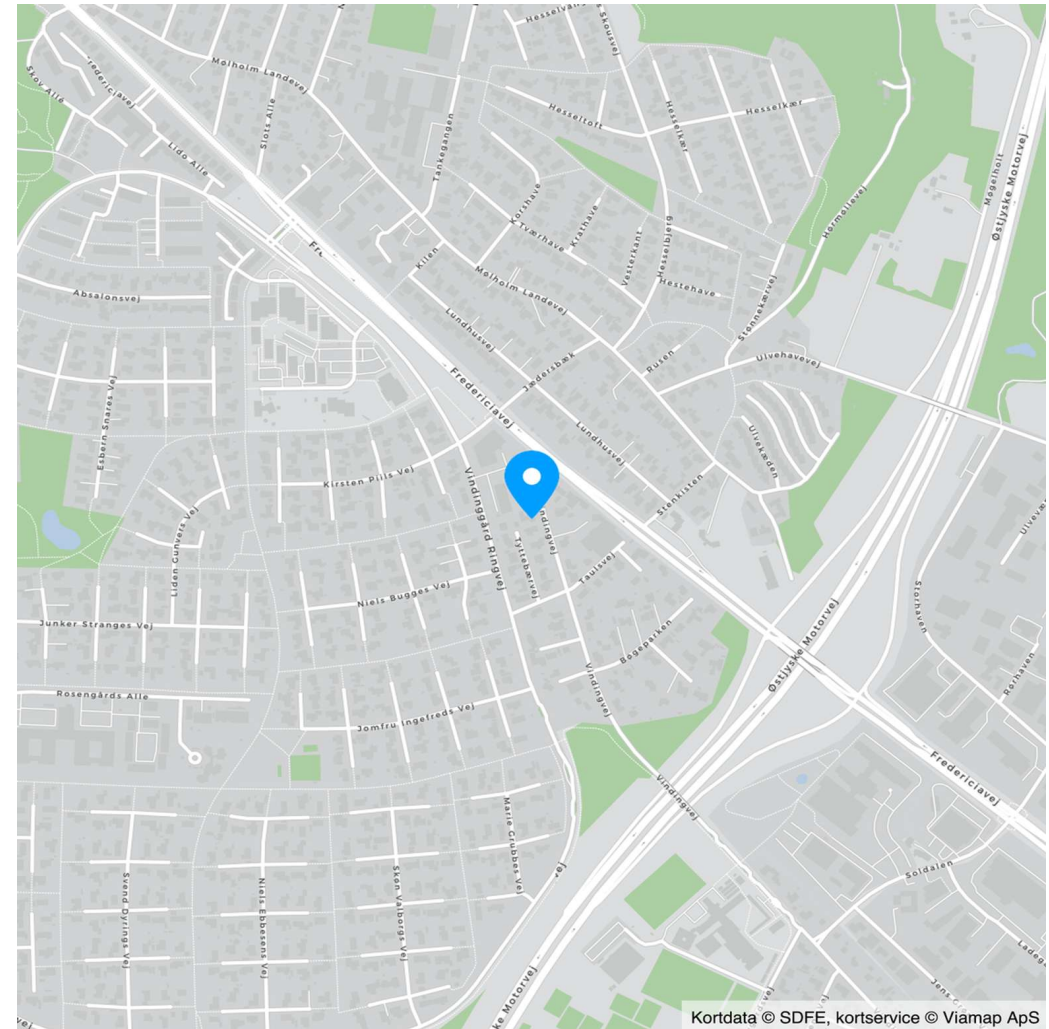
### 1. sal



### Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



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

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

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 58I Vinding By, Vinding  
BFE-nr.: 319798  
Ejerl. Nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910/1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 191 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 155 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 36 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 155 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.07.1884 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 13.02.1970 - Byplanvedtægt nr. 2
- Nr. 3: 05.03.1971 - Dok om kloakstik mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 01.09.1978 - Vedtægter for ejerforeningen Vindingvej 6
- Nr. 5: 28.07.1986 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 15.10.1998 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Vindingvej 6

**Planer**

Kommuneplan 1.2.B.2 - Boligområde ved Vindingvej og Vindinggård Ringvej i Vejle  
Lokalplan Byp-2\_VEJ - Boligområde ved Vindinggård Ringvej m.fl., Vinding

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.

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



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

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

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.114                              Forbrug: 15 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



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

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

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.511	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	423	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	2.022.850
Spildevand aconto 2024	kr.	2.040	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.		
Husforsikring	kr.	7.955			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.984 md. / 107.805 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: Vindingvej 6A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.151.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 60 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**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.

**Planforhold**

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

# 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.