

REAL



Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.635	Grund m2	981
Byggeår/ombygget	1972/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7824**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Jørgen Brønlundsvej 8, beliggende i det attraktive område Søndermarken, med skov, naturlegeplads og indkøb tæt på. Denne velholdte bolig byder på en god planløsning med mulighed for at indrette et ekstra værelse, hvis dette ønskes. Huset er ideelt til børnefamilier der ønsker god plads, beliggende på en lukket villavej.

Køkkenet er lyst og med masser af plads, og med åben forbindelse til spisetuen/alrummet. Det er her man f.eks. kunne indrette et ekstra værelse. (se gerne alternativ plantegning)

Stuen er hyggelig indrettet med en godkendt brændeovn og med et stort vinduesparti, der lukker masser af lys ind og giver mulighed for at følge med i årstidernes skiften udenfor. I dag findes tre gode soverum, et gæstetoilet og et badeværelse med både brus og badekar. Derudover et bryggers, som også fungerer som boligens éntre med skabesplads, håndvask og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Fra bryggerset er der direkte adgang til boligens garage, hvortil der også hører et depotrum. Generelt i boligen er der god opbevaringsplads.

Boligen ligger centralt med nem adgang til motorvejen, hvilket gør det let at komme til transportmuligheder, samtidig med at den er placeret i rolige omgivelser tæt på naturen.

Den vestvendte have er ugeneret med en pragtfuld fliseterrasse, smukke bede, en havedam med åkander og et drivhus, der giver muligheder for udendørs liv. Værd at nævne på denne bolig, er at den er beliggende uden trafikstøj. Boligen har kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport, hvilket gør hverdagen nem.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Jørgen Brønlandsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026



Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

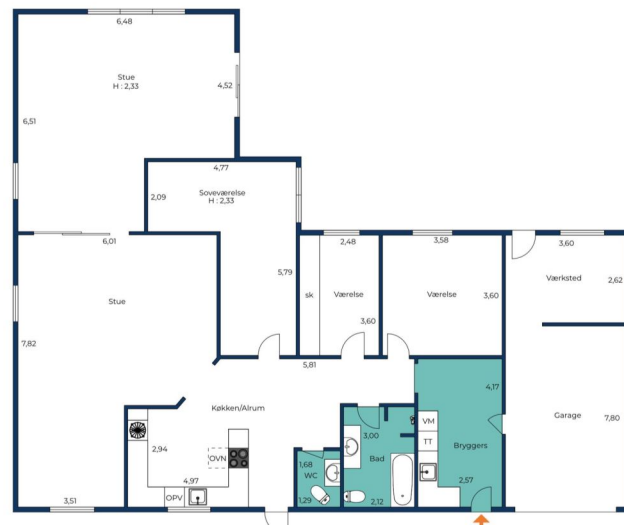
Dato: 22.01.2026



Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Alternativ plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.

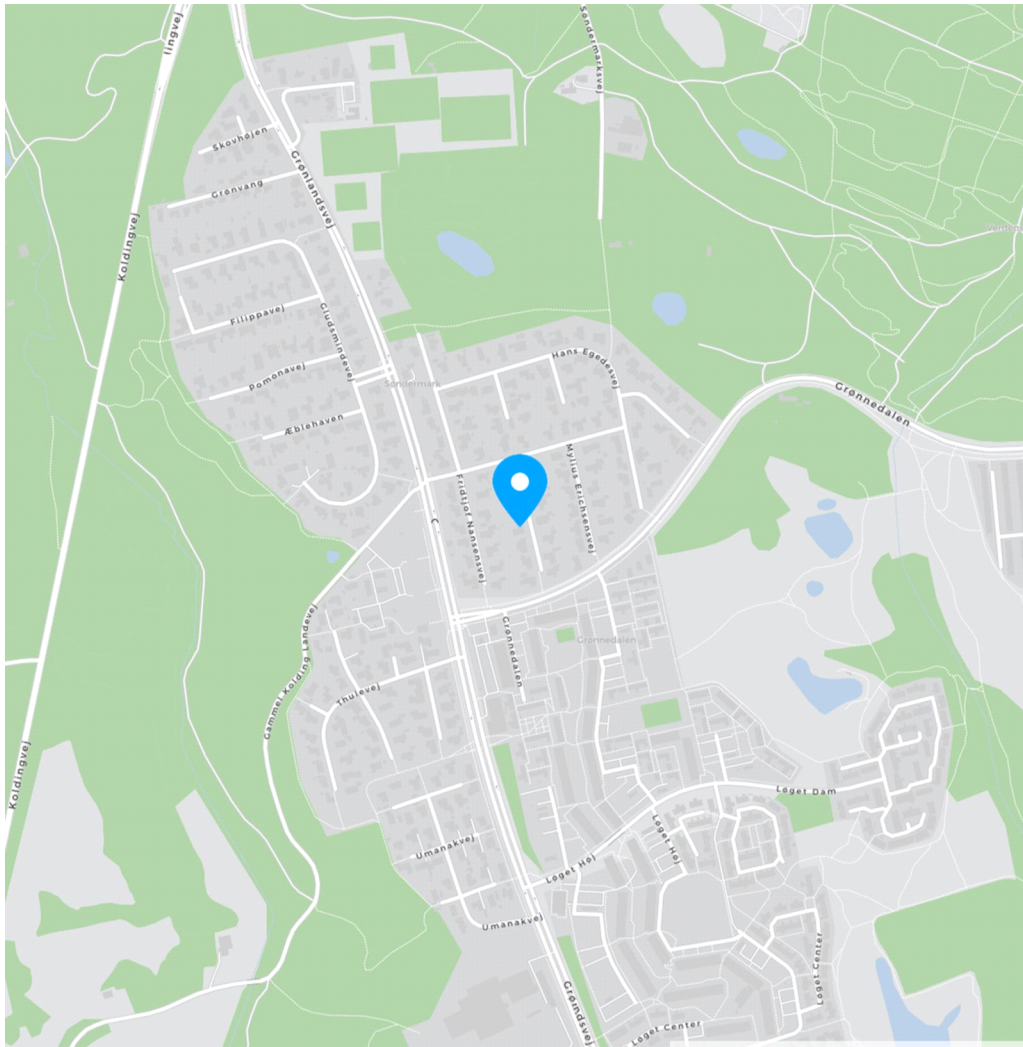
REAL



Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026





Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	121 bx Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5690851
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1979

Arealer*

Grundareal:	981 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 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. 07.09.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 26.02.1973 Byplanvedtægt

Lokalplan:

Plan - Boligområde og erhvervsområde ved Grønlandsvej, Thulevej m.fl.,
Søndermarken

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.315.000 kr.
Grundværdi:	894.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.852.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	715.200 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.228 Forbrug: 22,08 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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

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.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 480.000 jf. tinglyssattest pr. d. 16.01.2026



Adresse: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.445	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.510	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	9.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skorstensfejning	kr.	1.281	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	133		kr.	
Renovation 2026, anslået	kr.	3.900	I alt		3.028.850
			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		31.620			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.803 md./ 189.639 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.154 md./ 157.848 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:

20.01.2026
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: Jørgen Brønlundsvej 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7824
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 22.01.2026

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.: 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.