

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Bøgeparken 18A, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>187</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.824</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.281</b>
Byggeår/ombygget	<b>1986/2015</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-8045**

**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: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026



### Indflytningsklar villa omgivet af natur og privatliv

På Bøgeparken 18A finder du denne flotte og indbydende villa, hvor følelsen af ro, privatliv og natur er helt særlig. Her får du en bolig med en spændende byggestil, der nærmest føles afskåret fra omverdenen i egen oase, omgivet af et smukt havemiljø og grønne omgivelser, samtidig med at du bor centralt og tæt på hverdagens fornødenheder.

Du bydes velkommen i entréen, hvor boligens gode planløsning straks folder sig ud, med dig gennem huset. Her finder du to værelser, hvoraf det største har eget badeværelse, hvilket skaber rammerne for forældreafdeling, endda med egen udgang til overdækket terrassemiljø. Tilbage i entréen er adgang til endnu et badeværelse samt et praktisk bryggers, der bidrager til en funktionel hverdag, herfra adgang til et stort multirum med masser af opbevaring.

Bevæger du dig længere ind i huset, åbner det store køkkenalrum sig op og bliver boligens naturlige samlingspunkt. Her skaber det åbne miljø en skøn atmosfære med plads til både hverdag og gæster. Fra både køkkenet og alrummet er der en fantastisk udsigt til haven og naturen, ikke mindst fra panoramavinduet i køkkenet, ligesom der er direkte udgang til terrassemiljøet, som skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

For enden af spiseområdet ligger den hyggelige nedsænkede stue, som tilfører boligen karakter og en særlig stemning. Her strømmer lyset ind, og igen er der udgang til terrassen og det skønne havemiljø, som omkranser boligen.

Fra stuen og alrummet er der adgang til yderligere to værelser, hvilket giver boligen i alt fire gode værelser med mange anvendelsesmuligheder, hvad enten behovet er børneværelser, kontor eller hobbyrum, eller som ide vinrum til livsnyderen.

### 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: Henrik Grønkjær



---

Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026

---

Udendørs får du et skønt og ugeneret havemiljø med flere hyggelige opholdsområder, en smuk have samt både garage, carport og disponibelt rum, der giver ekstra plads til opbevaring eller hobbyaktiviteter.  
Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til hverdagens fornødenheder såsom indkøbsmuligheder, institutioner og skoler, samtidig med at Vejle centrum er tæt på. Her får du en sjælden kombination af natur, privatliv og bynær beliggenhed.  
En indbydende villa med en fantastisk atmosfære, skønne udearealer og følelsen af at bo midt i naturen – tæt på det hele.



Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

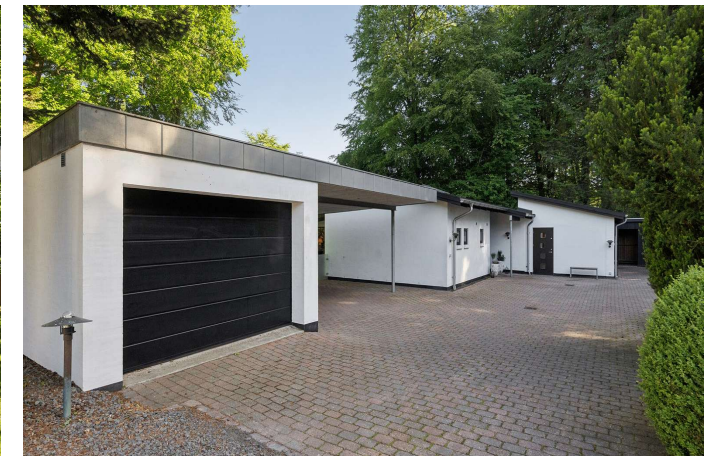
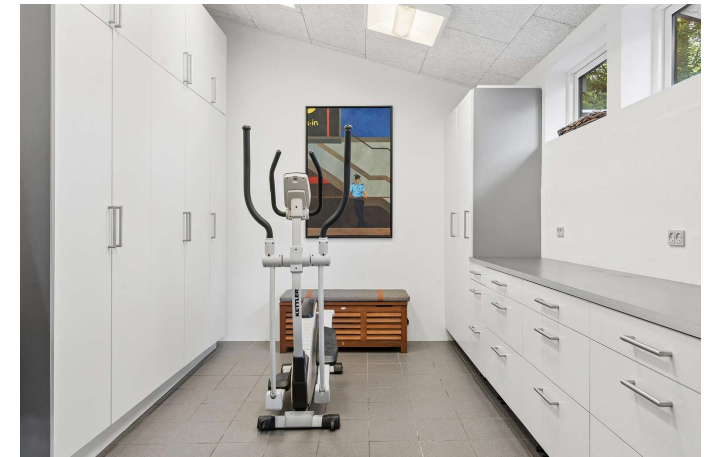
Dato: 03.06.2026



Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026







Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Vejle  
Kommune: 4bt Vinding By, Vinding  
Matr.nr.: 4405694  
BFE-nr.: Byzone  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1986/2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.770.000  
Grundværdi: 2.509.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.016.000  
Grundlag for grundskyld: 2.007.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.281 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 187 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 27 m<sup>2</sup>  
Garage: 60 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**

- Nr. 1: 23.05.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
- Nr. 2: 14.02.1947 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 03.12.1986 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 4: 30.07.1998 - Dok om spildevandsledning m.v. Prior forud for pante-gæld

**Planer**

Kommuneplan 1.2.B.2 - Boligområde ved Vindingvej og Vindinggård Ringvej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 19.403                                      Forbrug: 19.756 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.382	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	21.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	148	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.816	I alt	kr.	4.539.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.882			

**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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.951 md. / 239.412 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: 01.06.2026

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: Bøgeparken 18A, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8045  
Ejerudgift/md.: kr. 3.824

Dato: 03.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.206.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Bygge og beskyttelseslinjer

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

**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.

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.

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.

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 der reguleres efter en kommuneplan, varmeplan 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.