



REAL

Hasselstræde 17, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	3.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.816	Grund m2	544
Byggear	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7313**

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: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne yderst velholdte og charmerende villa på 152 kvm, opført i fuldmurede kvalitetsmaterialer og med en skøn atmosfære, der straks mærkes, når du træder ind. Huset byder på højt til loftet, gulvvarme i alle rum og store vinduespartier, som skaber et lyst og venligt hjem med masser af luft og rummelighed i hverdagens rammer.

Boligen fremstår allergivenlig med ventilationsanlæg og har installeret solceller, hvilket sikrer både et sundt indeklima og en økonomisk besparelse i driften. Her får du moderne komfort kombineret med klassisk byggestil, hvor der ikke er gået på kompromis med kvaliteten.

Indretningen rummer god plads til familien med store opholdsrum, fire funktionelle værelser, to badeværelser, viktualierum og hyggelige fællesarealer, hvor samvær og nærvær er i fokus. Køkken og stue ligger i naturlig forbindelse, og herfra er der udgang til den skønne, overskuelige have – et perfekt sted til morgenkaffen, leg i græsset eller afslappende sommeraftener under åben himmel.

Huset er beliggende i et roligt og meget eftertragtet kvarter med et stærkt naboskab. Her er kort afstand til både skole, børnehave og indkøb, hvilket gør hverdagen let og bekvem, mens du samtidig har nem adgang til midtbyens mange faciliteter og kulturliv.

Kort sagt får du her et charmerende og velholdt hjem med en behagelig atmosfære, lave driftsomkostninger, minimal vedligeholdelse og en perfekt placering for familien, der ønsker trygge omgivelser uden at gå på kompromis med nærheden til byen.

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: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025



Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025



Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

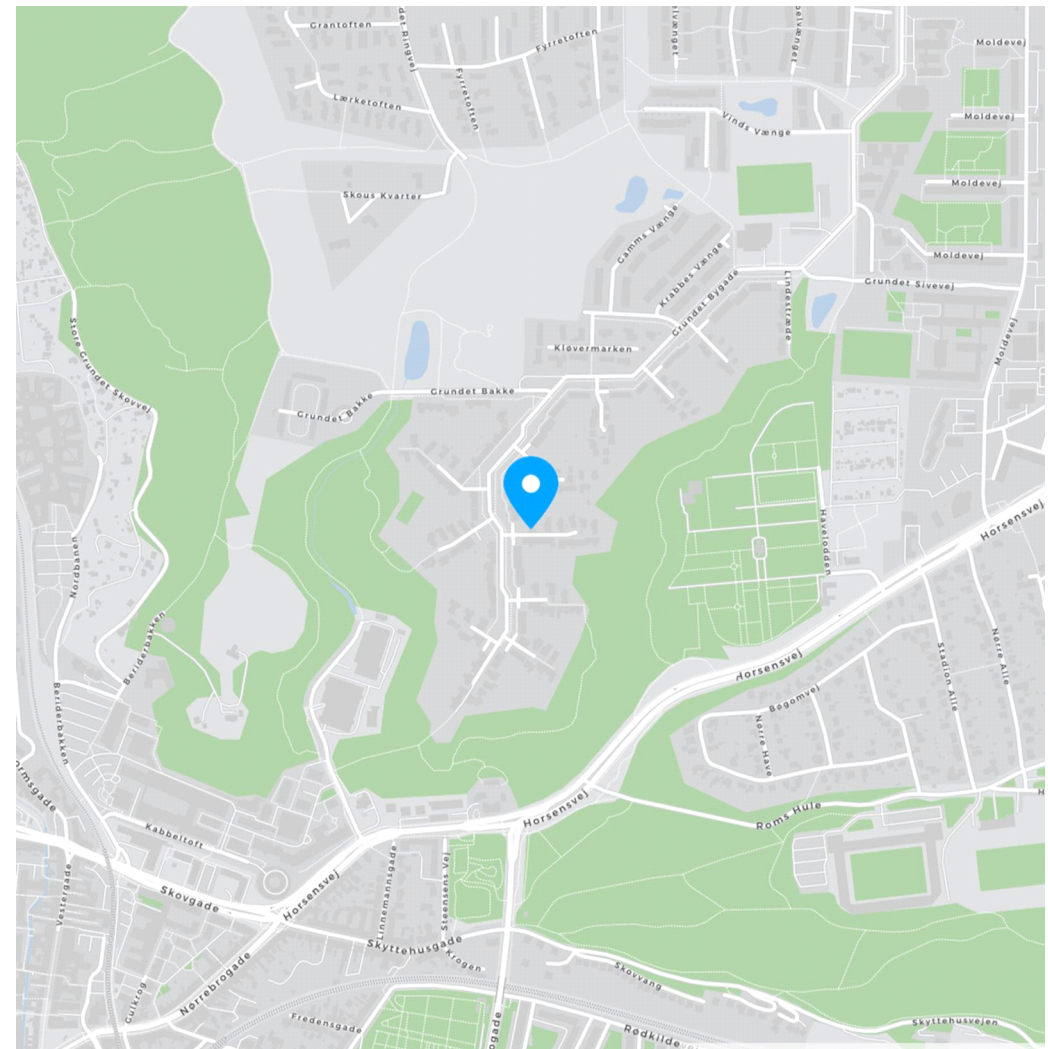
Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 m St. Grundet Hgd., Hornstrup
BFE-nr.:	4352988
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1996

Arealer*

Grundareal:	544 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	28 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. 04.06.1986 Lokalplan nr. 75
Nr. 2 lyst d. 17.07.1986 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 20.08.1996 Dok om fyld mv.

Lokalplan:
Boligområde og offentlig formål, Grundet Bygade, Lindestræde m.fl., Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.970.000 kr.
Grundværdi:	996.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.376.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	796.800 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab: Bosch
Kogeplade: Gorenje
Dobbeltovn: Fisher&Paykel
Emhætte: Trepol

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 14.909 Forbrug: 9.677,10 mWH
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Internet

Der er fibernet fra Ewii og fra Grundet Kabelnet.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planforhold

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

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.



Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 78.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.10.2025



Adresse: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.118	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.345.000
Grundskyld	kr.	8.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.237	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation	kr.	5.094	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	3.383.707
Skorstensfejning	kr.	657	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Ejerudgift i alt 1 år		33.794			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.582 md./ 210.989 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.496 md./ 173.947 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 3 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: 17.10.2025
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: Hasselstræde 17, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 701-7313
 Ejerudgift/md.: kr. 2.816

Dato: 21.10.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	69.067	69.312	71.079	DKK	3,02	57.100	1,25	7,27			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	37.969	38.109	39.925	DKK	2,66	9.768	4,25	5,42			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	62.319	62.548	64.325	DKK	2,58	9.947	7,25	4,02			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	133.443	133.931	135.622	DKK	2,54	15.905	10,25	3,46			Nej	
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	173.798	175.006	176.421	DKK	2,53	32.305	6,50	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lille Grundet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.