

REAL



Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.483	Grund m ²	690
Byggeår	1905	Energimærke	+ + C

Sagsnr. **701-8019**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.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: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026



Charmerende byhus med sjæl, moderne komfort, hyggelig gårdhave og dejlig garage

På Vilstrupvej 13 i Jerlev finder du dette stemningsfulde byhus, hvor den klassiske charme er nænsomt bevaret og smukt kombineret med moderne løsninger. Huset fremstår både ind- og udvendigt i særdeles flot stand og emmer af atmosfære, varme og ægte hjemlig hygge.

Allerede udefra fornemmer man, at her er tale om et hjem med sjæl og historie – men med nutidens komfort i fokus. Facaderne er blandt andet netpudsede, hvilket giver boligen et stilrent udtryk og samtidig sikrer en mere enkel fremtidig vedligeholdelse.

Indenfor mødes du af lyse og indbydende rum, hvor de originale detaljer og den gamle stil går hånd i hånd med moderne materialevalg. Opholdsmiljøet er hyggeligt og indrettet med plads til både afslapning og samvær, og den stemningsskabende brændeovn bidrager yderligere til husets varme og hjemlige atmosfære.

Boligen rummer i dag to gode værelser, men planløsningen giver samtidig mulighed for etablering af yderligere værelser, hvis behovet ændrer sig over tid. Hertil kommer et praktisk bryggers, der gør hverdagen nem og funktionel, samt et separat toilet, som er en ekstra bekvemmelighed i dagligdagen.

Badeværelset er istandsat i en flot, moderne stil med mørke klinker og elegante elementer, der skaber et eksklusivt og roligt udtryk – et rum, der indbyder til velvære i hverdagen.

Grunden er fint udnyttet, og haven er anlagt som en lukket og ugeneret oase. Her finder du en stor, charmerende gårdhave med masser af plads til udeliv, grill og hyggelige stunder, suppleret af en mindre græsplæne, der tilfører et grønt og blødt islæt. Garagen og carporten er med til at indramme haven og skabe en særlig privat og hyggelig stemning.

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: Claus Martin Nielsen



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026

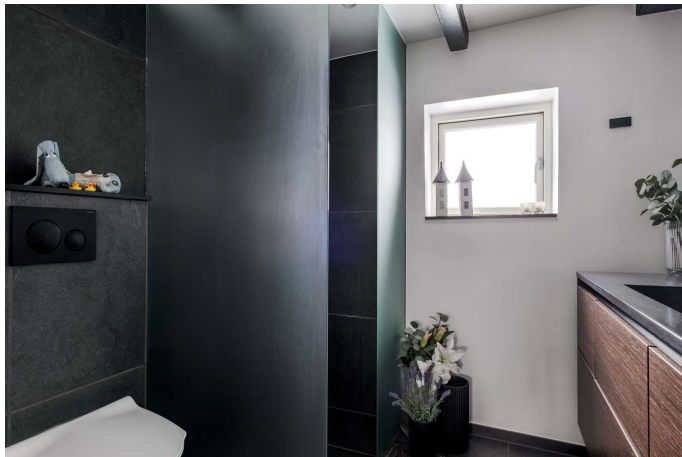




Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026





Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 7i Jerlev By, Jerlev
BFE-nr.: 4380452
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.021.000
Grundværdi: 326.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 816.800
Grundlag for grundskyld: 260.800

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Garage: 42 m²
Carport: 17 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. : 29.05.2026 -
- Nr. 1: 21.11.1969 - Dok om byggelinier mv 52_H_261_A
- Nr. 2: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 15.B.1 - Boligområde ved Nørremarksvvej og Vilstrupvej i Jerlev

Tilbehør:

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

Køleskab, Opvaskemaskine, Ovn, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
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.: 17.600 Forbrug: 1.638 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
 Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.166	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	113	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	649	I alt	kr.	1.622.017
Husforsikring	kr.	6.165			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.797		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.196 md. / 86.354 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: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-8019
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 29.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.201.000
Nr. 4: hovedstol kr. 165.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

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.

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.

Vi glæder os til at møde dig.