



REAL

Vindingvej 28C, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.410	Grund m ²	700
Byggeår	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9098**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026



Flot og velholdt villa på 167 m² med lukket, sydvendt have i Vinding

På Vindingvej 28C i Vejle møder du denne flotte og velholdte villa, der kombinerer 167 veludnyttede kvadratmeter med en ideel beliggenhed for familien. Huset præsenterer sig klassisk og flot med sine røde murstensfacader, et godt og solidt tag samt en fin brostensbelagt indkørsel med muret carport og stort isoleret redskabsrum. Fra adressen i populære Vinding har du stisystemer og kort afstand til både skole, børnehave, indkøb og Vejle Midtby – og er du pendler, nås motorvejen på få minutter.

Indenfor åbner boligen sig i en lys entré, hvor trappen fører op til førstesalen. Grundplanen er gennemtænkt indrettet med et praktisk og rummeligt bryggers med egen indgang samt et pænt badeværelse med brus. Husets hjerte er den store vinkelstue og det tilstødende alrum, som ligger i åben forbindelse med køkkenet. De mange vinduer sikrer et godt lysindfald, og her er rigeligt med plads til både det store spisebord og hyggelige sofa-kroge. I stueplan finder du desuden det første af husets i alt fire værelser – oplagt som kontor eller gæsteværelse.

På førstesalen mødes du af et rummeligt repos, der udover at forbinde etagens tre regulære værelser, har god skabsplads og mulighed for benyttelse til arbejdsplads. Desuden findes det andet af husets 2 store badeværelser på 1. salen, hvilket gør hverdagen nem og velfungerende for den store familie.

Udelivet får ligeledes optimale betingelser i den lukkede, sydvendte have. Den solrige terrasse er afskærmet af lave læmure og danner en ugeneret oase til sommerens måltider, mens den velholdte græsplæne indbyder til børneleg og afslapning.

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: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

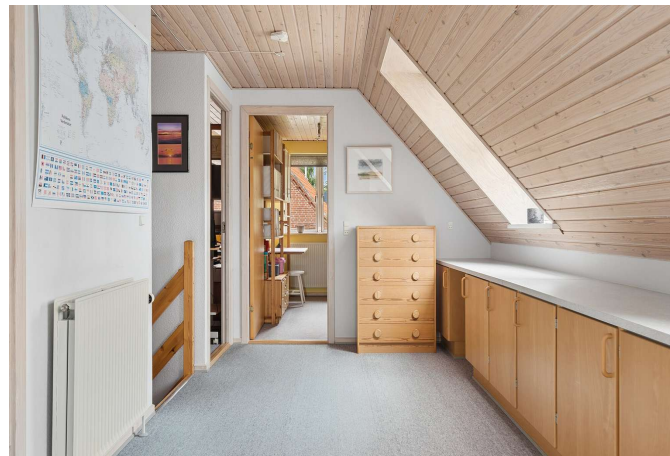
Dato: 08.09.2026



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

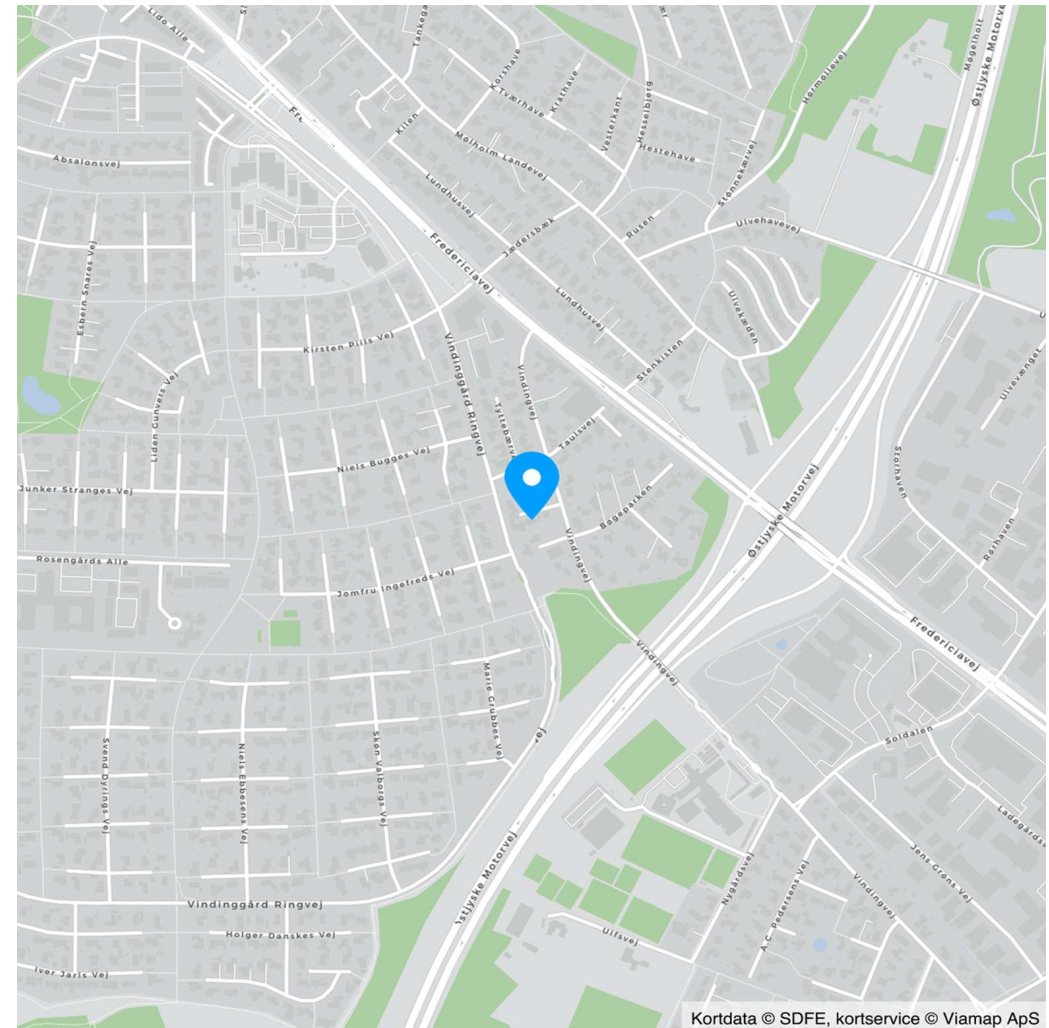
Dato: 08.09.2026



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11ah Vinding By, Vinding
BFE-nr.: 4406342
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.623.000
Grundværdi: 904.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.098.400
Grundlag for grundskyld: 723.200

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 167 m²

Øvrige arealer:
Carport: 30 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. 1: 11.03.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 13.02.1970 - Byplanvedtægt nr. 2
- Nr. 3: 26.09.1985 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 26.09.1985 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 20.12.1985 - Vedtægter for Mølholm Varmeværk

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):

Køleskab (AEG), Komfur (Voss), Emhætte (Voss), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 16.600 Forbrug: 17 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft et faktisk forbrug i perioden 1/1/25 til 31/12/25 på kr. 11.786,76

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.702	Kontantpris	kr. 2.695.000
Grundskyld	kr.	7.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.050
Renovation	kr.	3.461	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr. 7.500
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr. 2.720.550
Husforsikring	kr.	7.068	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif- ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.921		

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md. / 178.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.155 md. / 145.862 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Vindingvej 28C, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-9098
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 08.09.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

plan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

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.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer

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 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 kommune-

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.