

REAL



Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	193
Kontant	4.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.400	Grund m ²	910
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9043**

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: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026



Rummelig og gennemrenoveret villa med skøn sydvendt have i Vinding

Velkommen til en flot og rummelig villa på hele 193 m², beliggende i det populære Vinding. Ejendommen er gennemgribende renoveret i 2010, hvor der blandt andet blev opført en tilbygning og etableret ny tagkonstruktion. Boligen fremstår derfor i dag som en moderne og indbydende villa med en god planløsning og masser af plads til familien.

Indenfor venter en veldisponeret bolig med fire gode værelser, der giver mulighed for både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse, samt et badeværelse. I modsatte ende af boligen ligger forældreafdelingen med walk-in og eget badeværelse. Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum og stue, hvor der er god plads til hyggelige stunder med familien. De gode opholdsarealer skaber en naturlig forbindelse mellem hjemmets 2 afdelinger og giver samtidig et dejligt lysindfald.

Fra boligen er der direkte forbindelse til den dejlige, sydvendte og ugenerede have, hvor et skønt terrassemiljø indbyder til lange sommerdage. Den overdækkede terrasse giver mulighed for at forlænge udesæsonen og skabe et hyggeligt uderum, der kan nydes i både sol og læ.

Til ejendommen hører desuden carport og skur, som giver gode og praktiske muligheder for både parkering og opbevaring.

En særdeles rummelig villa med en attraktiv beliggenhed i Vinding, hvor der er kort afstand til skole, indkøb, daginstitutioner og grønne områder – og ikke mindst en bolig, hvor de større renoveringer allerede er foretaget.

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: Laura Egholm Andersen

Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

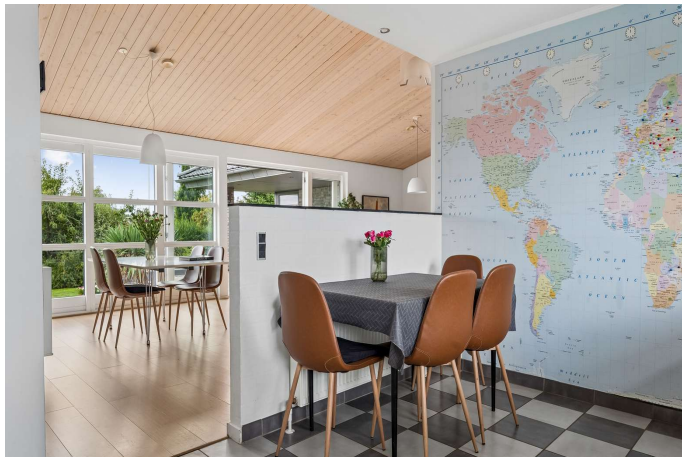
Dato: 01.10.2026



Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026



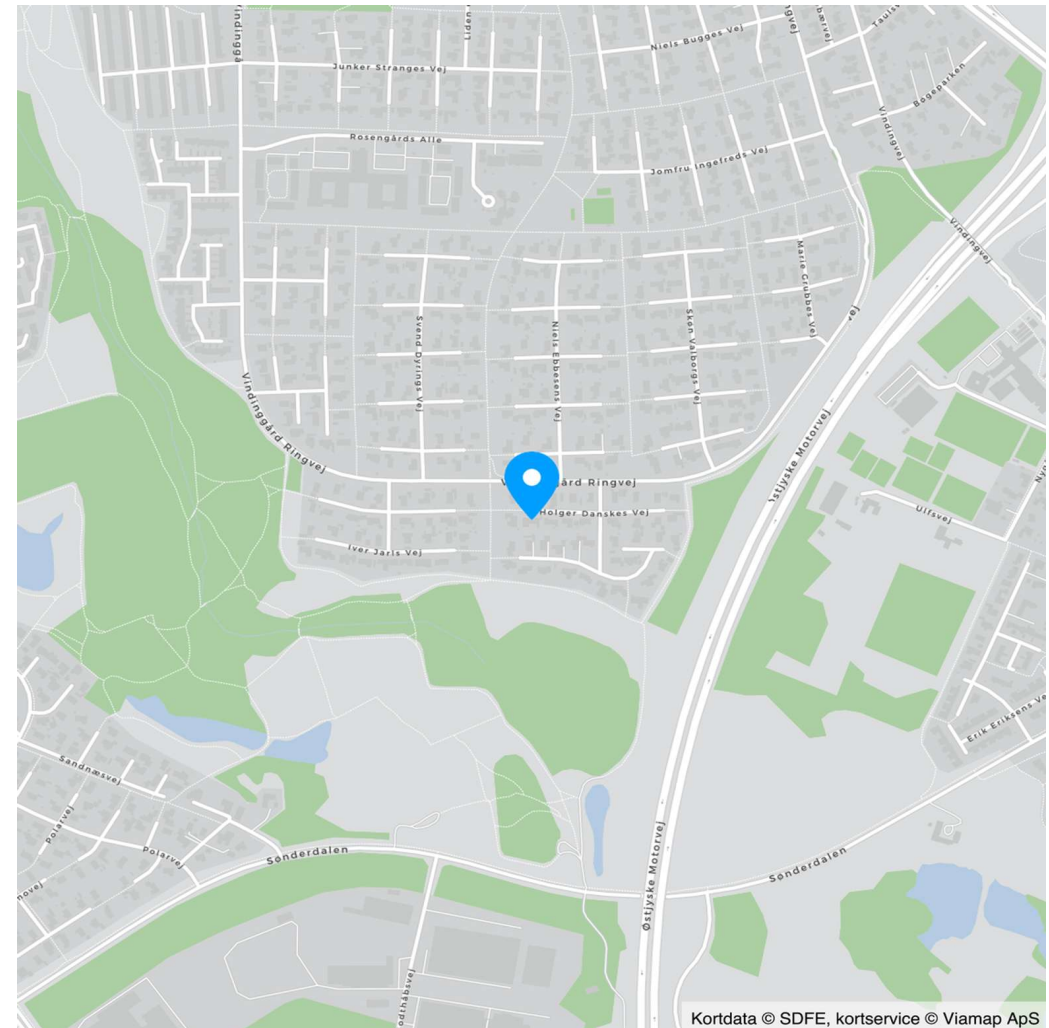
Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 18bc Vinding By, Vinding
BFE-nr.: 4406541
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.589.000
Grundværdi: 996.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.071.200
Grundlag for grundskyld: 796.800

Arealer**

Grundareal: 910 m²
Boligareal i alt: 193 m²

Øvrige arealer:

** 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: 13.02.1970 - Byplanvedtægt nr. 2
- Nr. 2: 08.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 02.05.1974 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 24.12.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 5: 23.03.1999 - Tillæg til servitut lyst 08.04.1974 ang. alternative opvarmningsanlæg

Planer

Kommuneplan 1.2.B.2 - Boligområde ved Vindingvej og Vindinggård Ringvej i Vejle
Kommuneplan 1.2.B.2 - Boligområde ved Vindingvej og Vindinggård Ringvej i Vejle
Lokalplan Byp-2_VEJ - Boligområde ved Vindinggård Ringvej m.fl., Vinding
Lokalplan byplanvedtægt nr. 2

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Køleskab (Liebherr), Emhætte (Elica), Komfur (WITT), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
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.: 16.564 Forbrug: 16.199 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
 Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.563	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	122	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	786	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	niske., anslået		
			I alt	kr.	4.237.550
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.804		

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.671 md. / 284.049 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.349 md. / 232.185 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Holger Danskes Vej 14, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-9043
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 01.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 897.616
Nr. 7: hovedstol kr. 1.557.000
Nr. 8: hovedstol kr. 475.000
Nr. 9: hovedstol kr. 194.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vindingård
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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 spildevandsplan.

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.