

REAL



Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.483	Grund m ²	690
Byggeår	1905	Energimærke	D

Sagsnr. **7032062**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026



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.

Beliggenheden midt i Jerlev giver dig landsbyens rolige miljø med kort afstand til Vejle og hverdagens fornødenheder – perfekt for dig, der ønsker charme, nærvær og trygge rammer, uden at give afkald på byens muligheder.

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. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

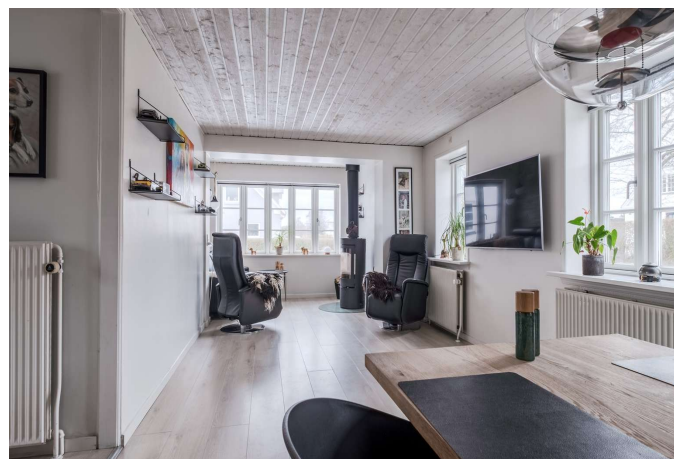
Dato: 11.02.2026



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

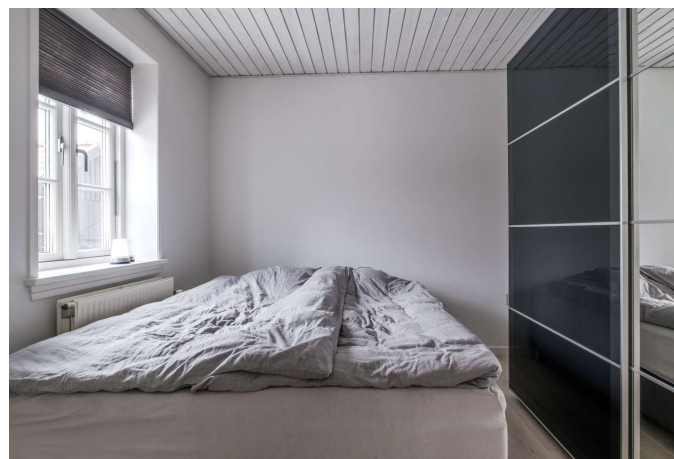
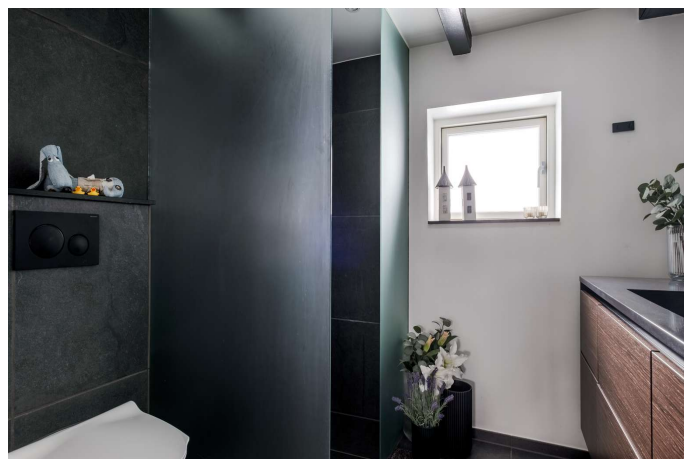
Dato: 11.02.2026



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

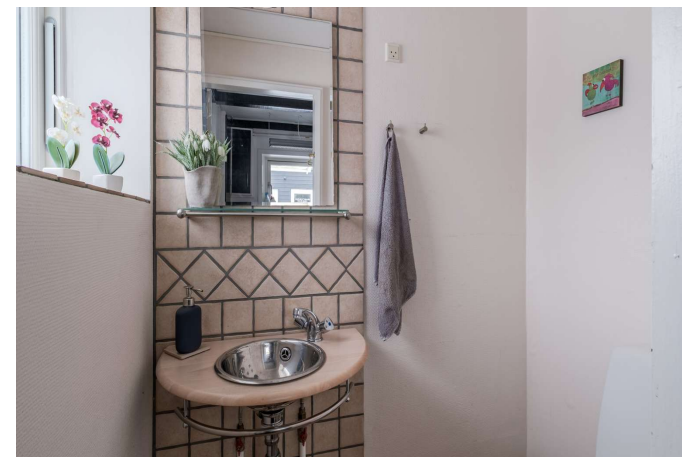
Dato: 11.02.2026



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 7i Jerlev By, Jerlev
BFE-nr.: 4380452
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1905

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. Bygn-
ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.11.1969 - Dok om byggelinier mv 52_H_261_A
- Nr. 2: 21.11.1984 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine

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. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.236 Forbrug: 1.806 m³
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D



Adresse: Vilstrupvej 13, Jerlev, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
 Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.166	Kontantpris	kr. 1.695.000
Grundskyld	kr.	2.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.050
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.000
Skorstensfejning	kr.	648	I alt	kr. 1.715.050
Rottebekæmpelse	kr.	113	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	6.165		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.796		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.047 md. / 108.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.462 md. / 89.545 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.695.000

Sagsnr.: 7032062
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 11.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen Vejle, din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper. I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning. Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig. Mvh. Bent, Claus & Camilla