



REAL

Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.902		
Byggear	1918	Energimærke	C

Sagsnr. **701-6572**

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: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes denne eksklusive ejerlejlighed, beliggende på den del af Uhrhøj med den flotteste udsigt til fjorden, midtbyen og skovene, som omkranser vores smukke by.

Lejligheden er centralt placeret - ikke langt fra Vejle centrum og tæt på indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skole, fritidsfaciliteter og Vejles spændende restauranter og shopping muligheder.

Lejligheden byder på 85 boligkvadratmeter, som er fordelt på entré, stue, køkken-alrum, badeværelse, soveværelse og værelse. Der er i nyere tid skiftet vinduer på værelserne og den store altan til 3-lags energivinduer.

Man bydes varmt velkommen i boligens entré, hvor der er plads til at hænge overtøjet og med adgang til den ene af lejlighedens altaner. Indenfor kommer du ind i den store, lyse stue, hvor øjet med det samme fanger udsigten til fjorden. Fra stuen er der udgang til altanen, hvor du kan nyde morgenkaffen, imens du nyder udsigten og hører fuglene kvilde i de dejlige omgivelser. I forlængelse af stuen er der adgang til køkken-alrummet, hvor der er plads til spisebordsarrangement, hvor du, mens maden tilberedes, kan hygge med familien rundt om bordet. Både stue og spise-stue oses af herskabelig charme med flotte gulve og synlige bjælker.

Tilbage i entreen og videre rundt i boligen er badeværelset. Badeværelset fremstår særdeles flot med brus og plads til vaskemaskine. Boligens soveværelse har en god størrelse, herfra kan du stå op til den naturskønne udsigt til Vejlefjord. Herefter kommer man til et godt værelse, hvor der er rig mulighed for kontor, gæsteværelse eller hvad man ønsker.

Boligen har bevaret de mange charmerende detaljer fra da det blev bygget i 1918 og fremstår i rigtig flot stand med de smukke sprossvinduer.

Til ejendommen er en fælles terrasse, som er belagt med fliser. Fra terrassen er der nedgang til haven, hvor du kan nyde naturen og de grønne områder. Haven er ugeneret, så børn eller børnebørn kan frit rende rundt i haven og spille bold og hygge sig.

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.

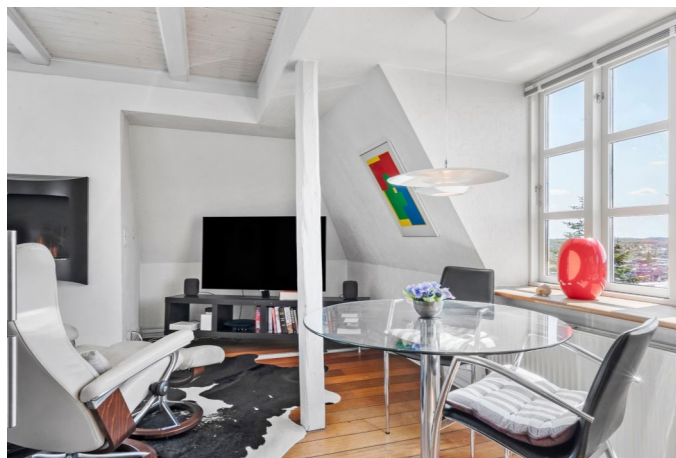
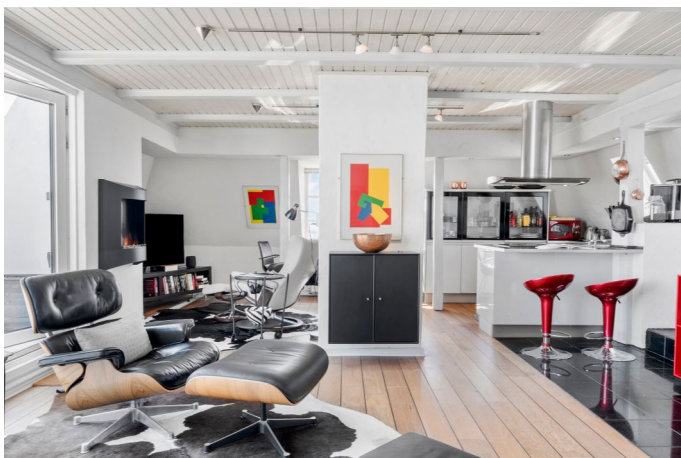
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

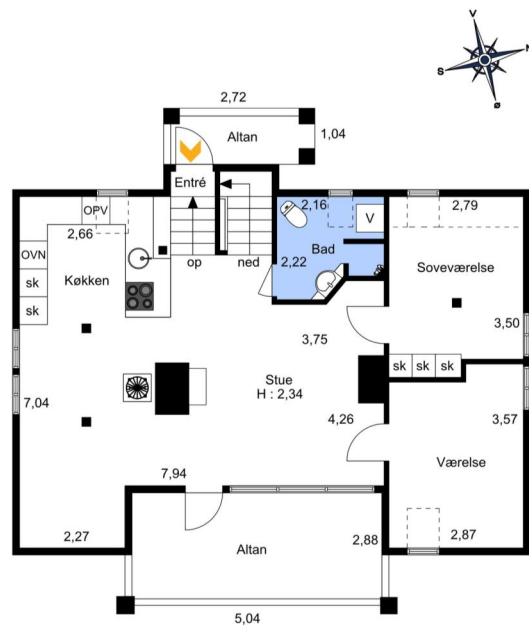
Dato: 14.01.2026



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	532 af Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	319666
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1918

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.814.000 kr.
Grundværdi:	1.125.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.451.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	900.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.04.1903 Dok om færdselsret mv, brønd mv.
Nr. 2 lyst d. 16.10.1903 Dok om færdselsret mv, brønd mv.
Nr. 3 lyst d. 19.01.1906 Dok om færdselsret mv, brønd mv.
Nr. 4 lyst d. 02.12.1915 Dok om færdselsret mv.
Nr. 5 lyst d. 21.12.1962 Dok om oversigt mv.
Nr. 6 lyst d. 28.03.1985 Dok om benyttelse af tagetagen
Nr. 7 lyst d. 17.04.1998 Dok. om trappearealer og benyttelse af carporte
Nr. 11 lyst d. 08.10.2021 Dok. om Normalvedtægt fravigelse

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

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

Ovn: AEG
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Faber
Køle/fryseshab: AEG
Vaske/tørremaskine: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.117 Forbrug: 1,00 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.401	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	9.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejerforening	kr.	17.897	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	82	I alt	kr.	1.915.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		34.829			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.049 md./ 120.584 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.364 md./ 100.363 år v/23,30%
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% 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:

14.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026

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.

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.060.000	1.074.637	1.076.458	DKK	2,39	58.031	19,50	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 175/1000
Adm. fordelingstal: 175/1000
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Kontantbehov ved køb:

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.
Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

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.

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.

Aconto:

Varme aconto pr. mdr: kr. 1.500,- Sælgers faktiske varme forbrug i 2025 kr. 9.117,35

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 2.

Planforhold



Adresse: Chr Winthersvej 40A, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-6572
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 14.01.2026

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

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.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 182.559 jf. tingbogsattest pr. d. 26.11.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 739.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til fælles redskabsrum, fyrrum, vaskerum og de to tilstødende pulterum, parkeringsplads, fælles haveanlæg, syd- og nordterrasserne.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 20.000

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.