



REAL

Slots Alle 1, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	200
Kontant	3.385.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.747	Grund m ²	778
Byggeår/ombygget	1949/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9067**

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: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026



Murstensvilla med sjæl og smukke detaljer

Der findes huse, der er bygget for at holde. Og så findes der huse, hvor man mærker kvaliteten, allerede når man træder ind. På Slots Allé i Mølholm står netop sådan en villa – opført i 1949 af den anerkendte murermester Bertel Nielsen og med en arkitektur og materialebrug, der stadig står stærkt.

Her får I en stor og stemningsfuld villa fordelt over hele tre etager. Et hjem med højt til loftet, smukke detaljer og en planløsning, der både fungerer til familielivet nu og kan følge med, når livet forandrer sig. Det er en bolig, hvor rummene ikke blot er kvadratmeter, men rammer om hverdage, gæster, lange middage og de år, man senere kommer til at huske tilbage på.

I stueplan mødes I af tre stuer i et åbent og naturligt rumforløb. Den ene med brændeovn og karnap – et oplagt sted at synke ned, når eftermiddagen bliver til aften. Den næste åbner sig mod haven med store vinduespartier og terrassedør, mens den tredje har direkte forbindelse til det fine Svane-køkken, hvor køkkenøen med integreret spiseplads bliver et naturligt samlingspunkt. Yderligere rummer stueplan ét, ud af husets i alt 4 værelser, samt et dejligt badeværelse,

Her er med andre ord plads til både det stille hverdagsliv og de aftener, hvor huset fyldes med mennesker.

På førstesalen finder I tre gode værelser, et stort repos der giver mange muligheder for anvendelse og endnu et badeværelse. Underetagen giver yderligere tre anvendelige rum, hvoraf ét har direkte udgang til haven. Her til kommer toilet, depot, viktualierum og et vaskerum. Det er den slags ekstra plads, der måske ikke er nødvendig hver dag – men som hurtigt viser sig at være guld værd.

Læs videre på næste side.

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: Victor Mielche Zinck



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026

Villaen er løbende vedligeholdt, og blandt andet er vinduer og døre udskiftet. Der er fjernvarme, og det samlede indtryk er et hjem, hvor der gennem årene er passet godt på både huset og dets oprindelige kvaliteter.

Udenfor fortsætter stemningen. Haven er overskuelig og grøn med frodige buske, rosenbede og fine stensætninger. Her er en græsplæne med plads til leg og en hyggelig, ugeneret gårdhave, hvor solen kan nydes, når dagen går på hæld. En dobbelt carport fuldender ejendommen.

Og så er der Mølholm.

Et af Vejles mest eftertragtede kvarterer – og ikke uden grund. Her får I den sjældne kombination af et roligt og veletableret nabolag, kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb samt naturen lige i nærheden. Skov og fjord indbyder til gåture og friske pauser, mens Vejles byliv ligger blot omkring to kilometer væk.

Motorvejen er samtidig hurtigt nået, hvilket gør beliggenheden attraktiv for pendlere.

Slots Allé er med andre ord et hjem for jer, der ikke bare leder efter en bolig, men efter et hus med karakter, historie og plads til at leve livet.

Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

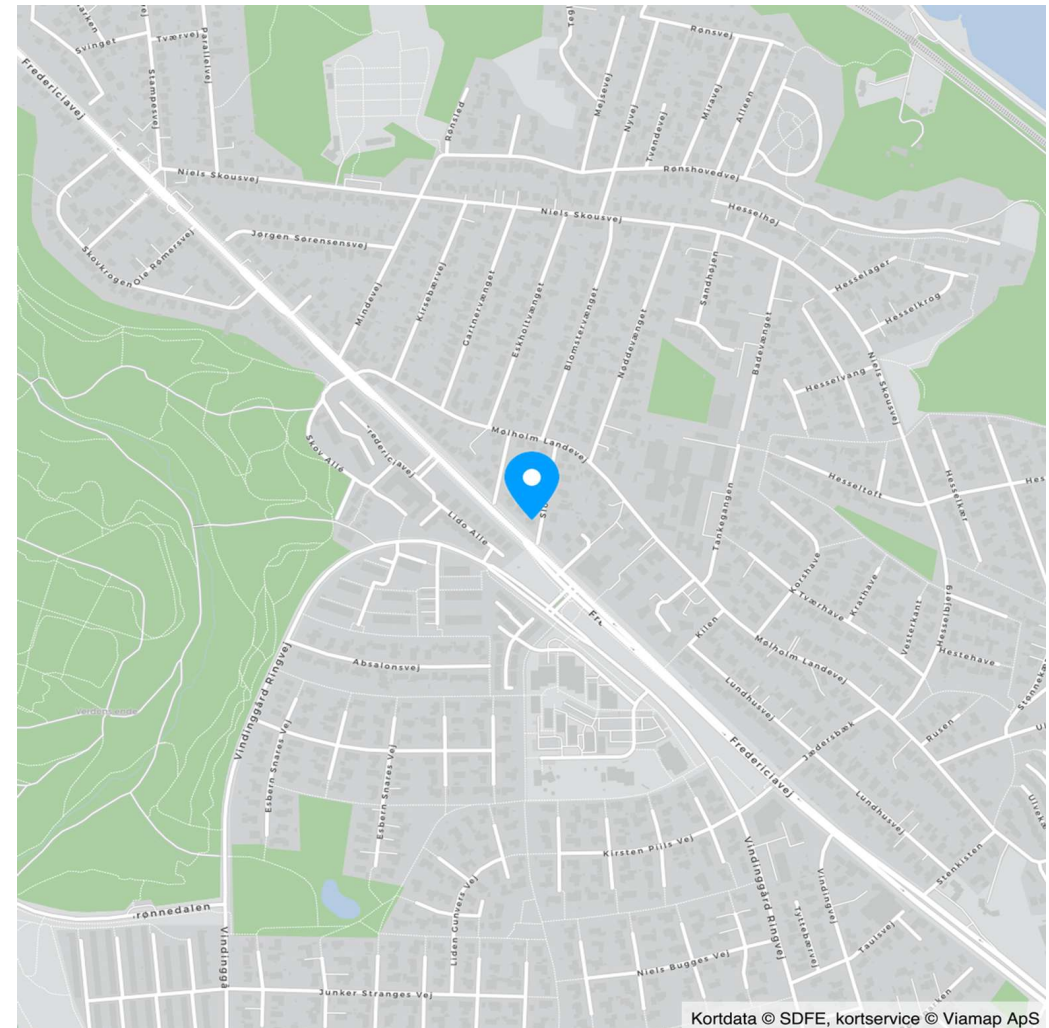
Dato: 18.08.2026



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026





Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 16bv Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4407516
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1949/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.131.000
Grundværdi: 973.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.504.800
Grundlag for grundskyld: 778.400

Arealer**

Grundareal: 778 m²
Boligareal i alt: 200 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 110 m²
Carport: 31 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: 17.09.1943 - Byplanvedtægt -
- Nr. 2: 09.03.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 11.10.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 14.01.1972 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 1.2.B.1 - Boligområde ved Fredericiavej i Vejle
Lokalplan Byp-1 - Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk
Strandvej m.fl., Vinding

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Blomberg, 1999)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 37.000 Forbrug: 45 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft et faktisk forbrug i 2025 på ca. 27 MWh svarende til en udgift på kr. 24.967,51 Forbruget i 2024 var på ca. 25,92 MWh svarende til en udgift på kr. 23.518,35

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Slots Alle 1, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
 Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.774	Kontantpris	kr.	3.385.000
Grundskyld	kr.	8.173	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	110	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	441	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring, anslået	kr.	7.500	niske., anslået		
			I alt	kr.	3.425.499
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	32.964		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.514 md. / 222.169 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.130 md. / 181.556 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: 31.07.2026

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: Slots Alle 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 701-9067
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 18.08.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.450.000
Nr. 6: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

lagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Planforhold

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

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.

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.

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.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive på-

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.