

REAL



Rønshovedvej 47, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	5.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.227	Grund m2	724
Byggear	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **7032080**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På den stille og lukkede Rønshovedvej i Mølholm venter en sjælden mulighed. Her, hvor vejen er smal og rolig og naturen tager over, ligger en villa, som ikke blot er et hjem – men en oplevelse. Fra grunden åbner landskabet sig i kuperede former, der giver både udsigt, privatliv og en nærmest eventyrlig atmosfære, hvor fjorden, skovens trætoppe og den ikoniske bro i horisonten, altid er en del af hverdagen.

Ejendommen er individuelt tegnet til netop denne grund og opført i 1999, hvor det oprindelige bindingsværkshus måtte vige pladsen for en arkitektonisk villa, der på smukkeste vis favner omgivelserne. Villaens 187 m² fordeler sig på to plan, hvor store vinduespartier nærmest opløser grænsen mellem ude og inde. Uanset hvor du befinder dig i huset giver lyset og udsigten en helt særlig rummelighed, og skaber et levende bagtæppe til dagens små og store øjeblikke.

Planløsningen er gennemtænkt med et dejligt åbent miljø bestående af stue og køkken i grundplan, tre værelser fordelt med ét i stueplan og to på førstesalen, to badeværelser, et ekstra tekøkken på 1 salen samt stor stue. Materialevalget er solidt og tidløst, og det hele bindes sammen af en naturlig varme, som gør, at man straks føler sig hjemme.

Udenfor venter en grund og have, der er mere end blot en have – den er en oase. Her finder du flere terrasser, små stier, frodige buske og træer, og en overdækket terrasse, hvor sommerregn kan nydes med et glas vin og udsigten som selskab. Haven er skabt til at blive brugt – til stille morgener med kaffe og fuglesang, til store aftener med gæster og til alt derimellem.

Med sin placering i Mølholm på kanten til Vejle Fjord er villaen omgivet af naturens ro, men stadig tæt på byens liv og hverdagens praktiske rammer. Rønshovedvej 47 er kort sagt et hjem for dig, der drømmer om at bo med udsigt, lys og arkitektur i perfekt balance med naturen.

Her får du ikke blot et hus – du får et sted, hvor hver dag kan føles som en lille flugt fra hverdagen.

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: Bent Nielsen

Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

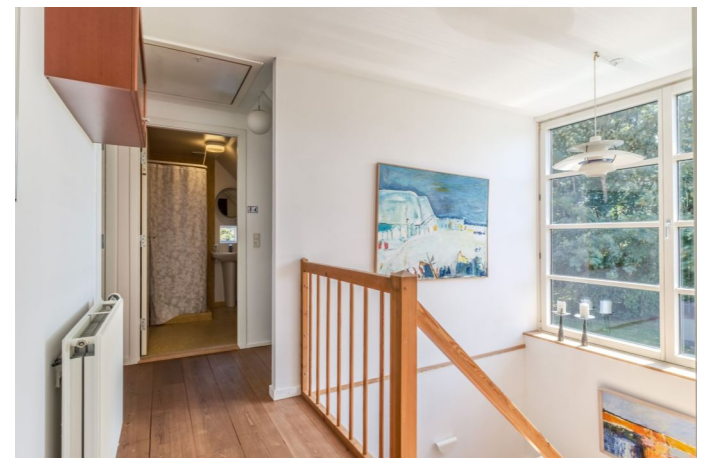
Dato: 29.01.2026



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

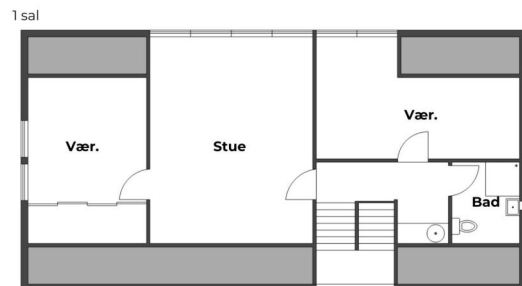
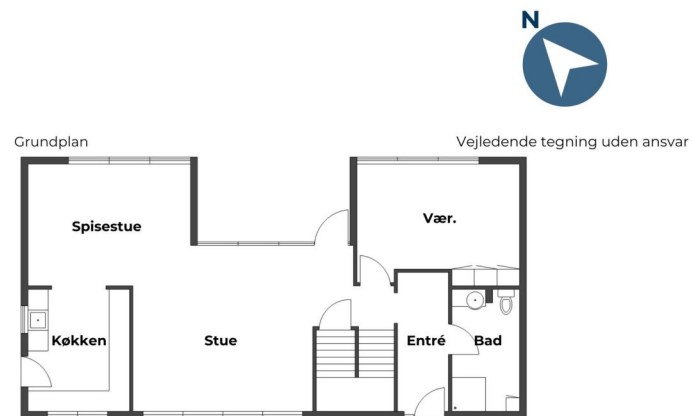
Dato: 29.01.2026



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026



REAL

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





Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	42 e Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408683
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat-fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.331.000 kr.
Grundværdi:	1.560.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.464.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.248.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	724 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter
Lokalplan nr. 1103
Kommuneplannr. 1.2.B.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 16,58 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

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 i 2025.

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 kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Løsøre der ikke medfølge i handelen

- Skilt på væggen ved overdækket terrasse.



Adresse: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.670	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	13.104	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	4.232	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	91	I alt	kr.	5.300.602
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		38.730			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.081 md./ 336.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.163 md./ 277.958 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 4% 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: 29.01.2026
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

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: Rønshovedvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 7032080
Ejerudgift/md.: kr. 3.227

Dato: 29.01.2026

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.350.000	1.427.956	1.381.629	DKK	2,96	48.107	28,00	3,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

- Ovn mrk. Voss
- Opvaskemaskine
- Keramisk kogeplade
- Emhætte
- Køleskab mrk. Siemens
- Vaskemaskine
- Tørretumbler

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 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.