

REAL



Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	184
Kontant	2.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.003	Grund m ²	2.127
Byggeår	1981	Energimærke	E

Sagsnr. **701-9053**

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: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026



Velholdt villa på 184 m² med stor grund og mange muligheder

På Jerlev Boulevard 64 møder I denne meget velholdte og præsentable étplansvilla. Huset er individuelt arkitekttegnet, hvilket tydeligt mærkes i den solide kvalitet og den gennemtænkte planløsning. Ejendommen ligger på en usædvanligt stor grund på hele 2.127 m², der giver masser af luft, privatliv og udfoldelsesmuligheder. Beliggenheden i Jerlev er både rolig og central – her er I tæt på både indkøb, vuggestue, børnehave og sportsplads. Da området er udlagt til blandet bolig og lettere erhverv, er ejendommen desuden oplagt til liberalt erhverv eller den pladskrævende hobby.

Boligens 184 m² åbner sig i en stor entré der også fungerer som fordelingsgang. Indretningen er ideel til familien og rummer i alt 4 gode værelser samt to badeværelser, hvilket gør hverdagslogistikken ualmindelig nem.

Husets naturlige samlingspunkt er det store stueområde, som er opdelt i en lys spisestue og en stemningsfuld pejsestue. Pejsestuen skaber en helt særlig varme og charme med sin murede pejs og de synlige murstensdetaljer. Fra stuerne er der direkte udgang til den delvis overdækkede fliseterasse og haven. Det store spisekøkken ligger i direkte forbindelse med stuerne og har plads til hverdagens måltider. I forlængelse af køkkenet finder I et stort og praktisk bryggers/grovkøkken med egen indgang.

Parklignende have, carport og isoleret udhus Den 2.127 m² store grund fremstår flot og velanlagt med en stor græsplæne opvoksede hække og plads til alt fra børneleg til haveprojekter. I den store indkørsel finder I en god carport samt et udhus/redskabsrum, som giver fantastiske værksteds- og hobbymuligheder året rundt.

En unik ejendom til familien, der søger god plads, kvalitet og en central beliggenhed i Jerlev med ekstra anvendelsesmuligheder.

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: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026



Adresse: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

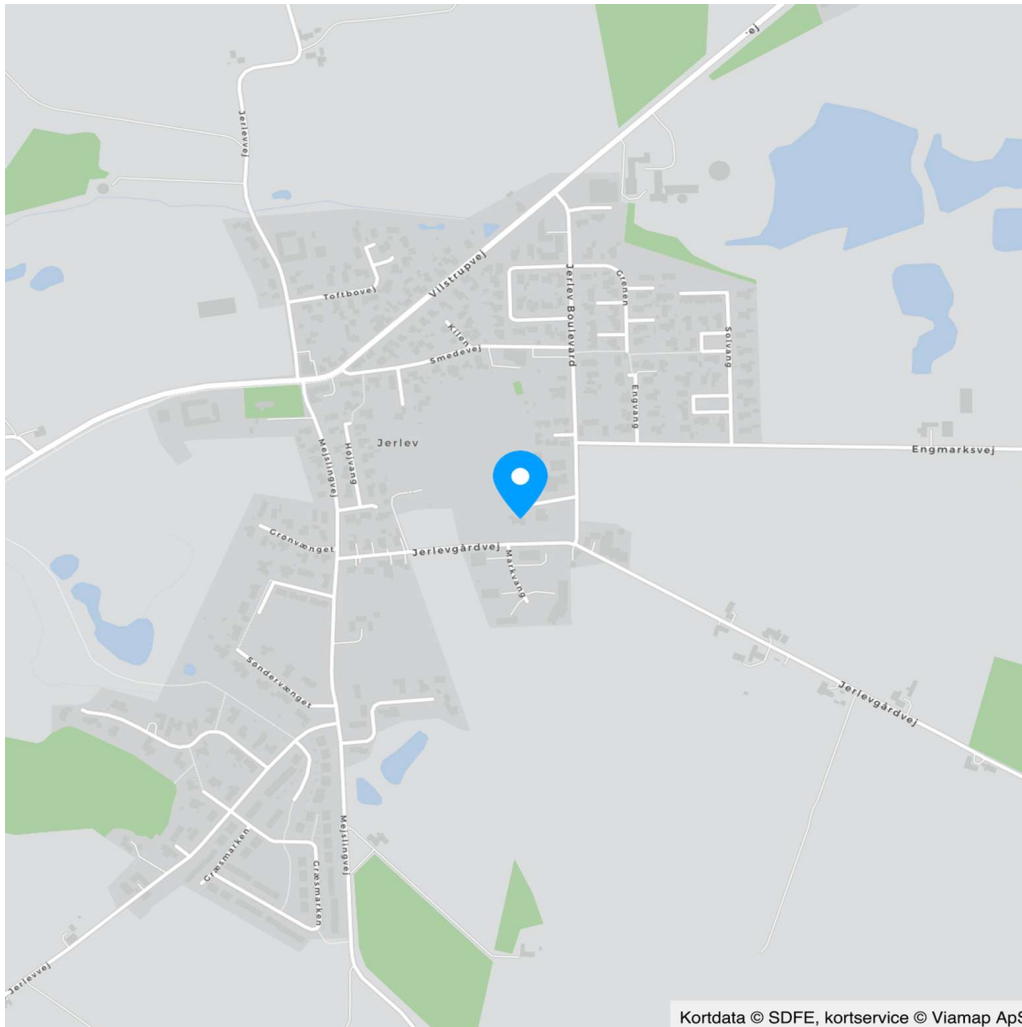
Dato: 09.09.2026



Adresse: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026





Adresse: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2bd Jerlev By, Jerlev
BFE-nr.: 4380375
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.941.000
Grundværdi: 713.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.552.800
Grundlag for grundskyld: 570.400

Arealer**

Grundareal: 2.127 m²
Boligareal i alt: 184 m²
Øvrige arealer:
Carport: 37 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: 08.03.1978 - Lokalplan

Planer

Kommuneplan 15.E.1 - Erhvervsområde ved Boulevarden og Jerlevgårdvej i Jerlev
Kommuneplan 15.O.3 - Offentligt område ved Smedevej i Jerlev
Lokalplan 8.01 - Erhvervsområde ved Jerlevgårdvej, Boulevarden, Jerlev

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.900 Forbrug: 17.059 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
 Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.919	Kontantpris	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	5.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Rottebekæmpelse	kr.	133	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	444	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	6.095	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.277.885
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.041			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.389 md. / 148.662 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.124 md. / 121.489 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: 28.08.2026

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: Jerlev Boulevard 64, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 701-9053
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 09.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.135.000
Nr. 3: hovedstol kr. 800.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

plan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-

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.