

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## Umanakvej 6, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>2.185.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.365</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.408</b>
Byggeår/ombygget	<b>1974/1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **7032132**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / [www.realmæglerne.dk/7100](http://www.realmæglerne.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: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026



### Arkitektonisk 70'er villa med kant, stor naturgrund og plads til hele familien

Træd ind i et hjem, der tør skille sig ud. På Umanakvej 6 får I ikke bare et hus; I får et stykke fantastisk arkitektur, hvor den ensidige taghældning sætter et markant, moderne aftryk, som går igen indendørs. Det enorme vinduesparti i opholdsstuen trækker naturen ind. Sammen med de lyse vægge og de rå trælofter med sorte loftsbjælker skaber leverum med "hygge".

Med hele 189 boligkvadratmeter er her fantastisk plads til at folde familielivet ud. Planløsningen er god med tre børneværelser, et forældresoveværelse, to badeværelser og et uundværligt bryggers. Køkkenet er ligeledes pænt lyst, og her er mulighed for enten at bevare sjælen eller skabe en åben forbindelse til det store alrum.

Hjertet i huset er det store alrum og den fantastiske opholdsstue, hvor vinduerne strækker sig fra gulv til loft. Indretningen er skræddersyet til den store familie.

Huset gemmer på yderligere 50 kvm højloftet kælder. Her får I flere dispenser til kreative projekter.

I behøver ikke bekymre jer om facaderenovering eller udskiftning af vinduer – det er der sørget for. Huset fremstår yderst præsentabelt med sin lyse, pudsede facade og moderne træ/alu-vinduer. Til ejendommen hører desuden en lille garage til bilen eller cyklerne.

Alt dette ligger på en solrig grund på 1.408 kvm, som bare venter på at danne ramme om jeres næste mange somre.

Dette er ikke et standardhus. Det er et hjem med sjæl.

### 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.

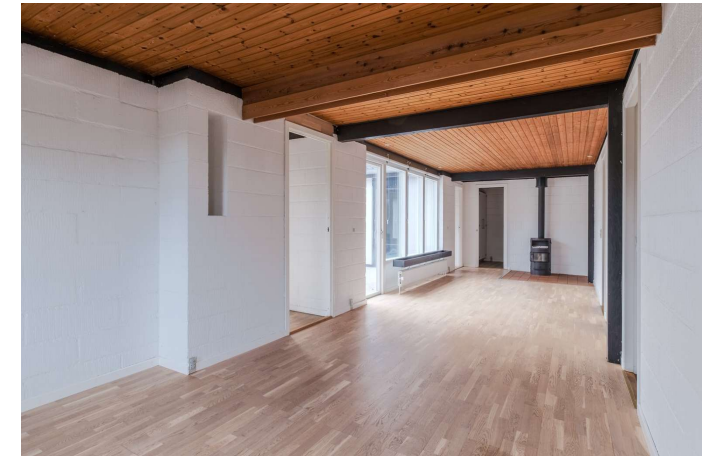
Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026





Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026



Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026

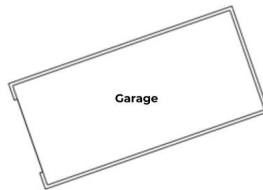




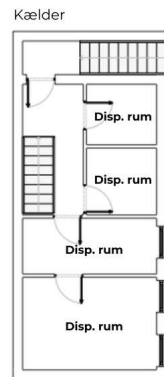
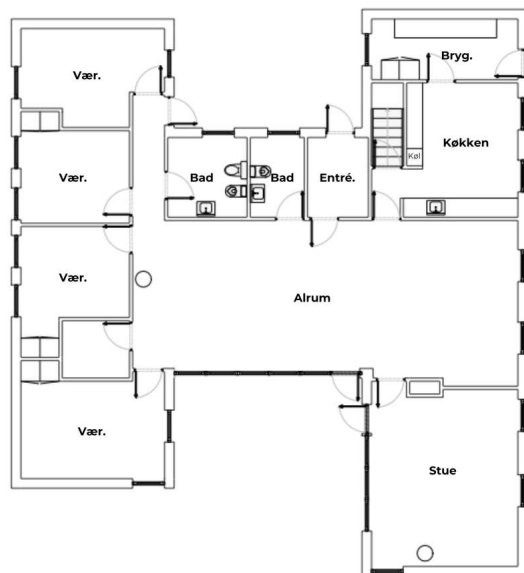
Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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



Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Vejle  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 89cb Søndermarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5690430  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1974/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.567.000  
Grundværdi: 878.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.053.600  
Grundlag for grundskyld: 702.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.408 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 50 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.02.1973 - Byplanvedtægt  
- Nr. 2: 06.09.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv

**Planer**

Byplanvedtægt nr. 10 - For en del af Vejle Søndermark  
Kommuneplan 1.3.B.4 - Boligområde ved Thulevej i Vejle

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Emhætte, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

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

**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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 3.884  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.473	Kontantpris	kr.	2.185.000
Grundskyld	kr.	7.375	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation ansl.	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	130	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	6.500
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	7.397	I alt	kr.	2.214.550
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.376			

**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: Umanakvej 6, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.185.000

Sagsnr.: 7032132  
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 27.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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