



REAL

Vardevej 109, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	1.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.694	Grund m ²	505
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9030**

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: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026



Flot istandsat byhus med sydvendt terrasse – tæt på centrum og uddannelsesinstitutioner

Velkommen til Vardevej 109 i Vejle – et flot istandsat og indflytningsklart hjem med en attraktiv beliggenhed i et område i positiv udvikling. Her bor du i gåafstand til både Vejle centrum, uddannelsesinstitutioner, indkøb og hverdagens øvrige faciliteter.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse og åbne køkken-alrum og stue, hvor et stilfuldt HTH-køkken med hårde hvidevarer smelter sammen med opholdsområdet. Den integrerede bogreol tilfører både charme og funktionalitet, mens de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og direkte udgang til en skøn, sydvendt træterrasse – perfekt til afslapning og hyggelige stunder.

Boligen byder desuden på en praktisk alkove med integrerede skuffer, som kan anvendes til både opbevaring og ekstra læsehjørne.

Bryggerset er indrettet med HTH-inventar og har plads til både vaskemaskine og tørretumbler i en ergonomisk og komfortabel arbejds højde.

Badeværelset fremstår moderne med bruseniche, væghængt toilet og elegante New Yorker-inspirerede glasvæg, som skaber et eksklusivt udtryk.

Soveafdelingen består af et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe samt et stort ekstra værelse – ligeledes med indbyggede skabe – som giver gode muligheder for børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

En gennemført og velindrettet bolig med moderne løsninger, flotte materialvalg og en attraktiv beliggenhed – ideel for både førstegangskøbere, par, den lille familie eller dem, der ønsker en indflytningsklar bolig tæt på byens mange muligheder.

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.

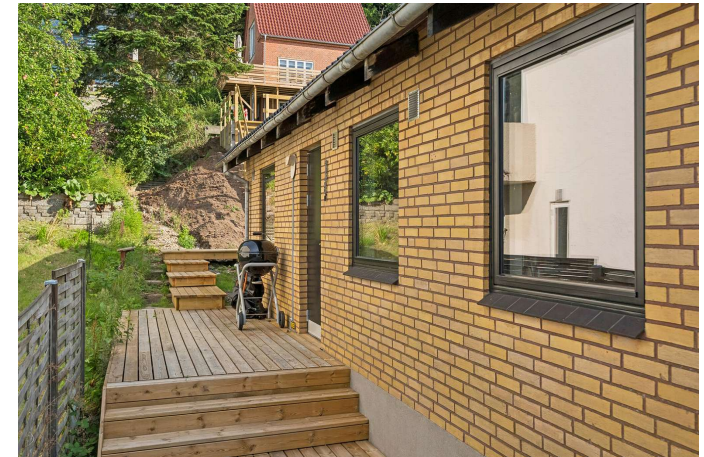
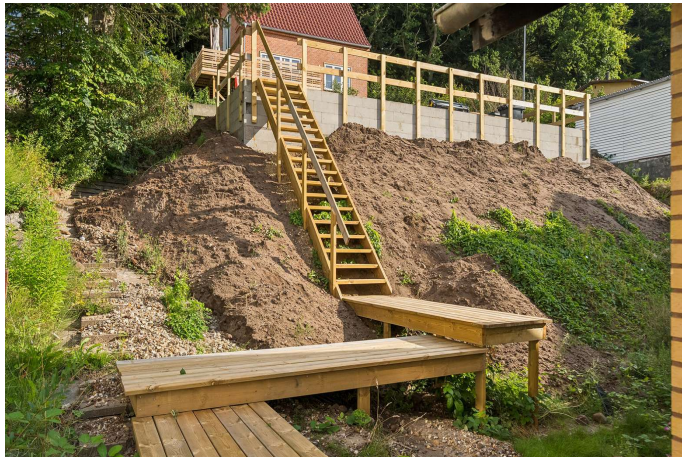
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær

Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

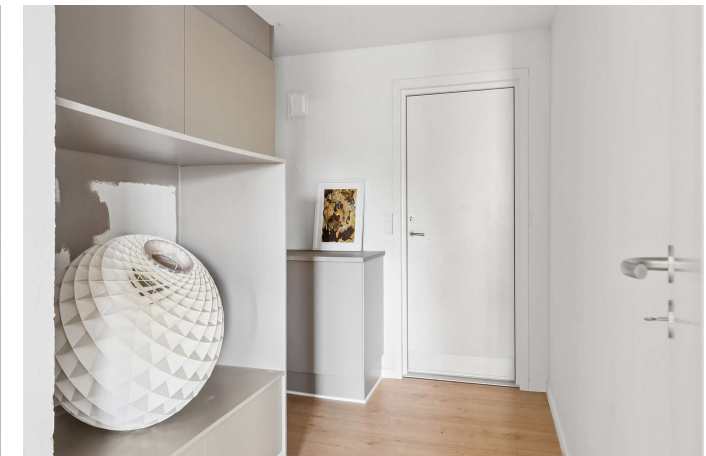
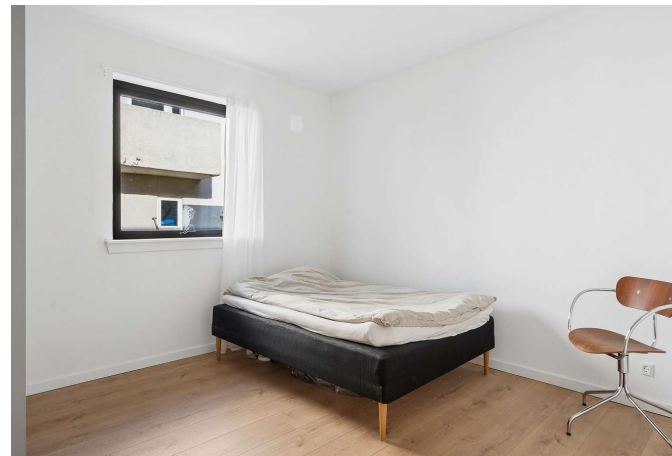
Dato: 18.08.2026



Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026



Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 215ax Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5693295
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.350.000
Grundværdi: 770.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.080.000
Grundlag for grundskyld: 616.000

Arealer**

Grundareal: 505 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Carport: 21 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: 02.04.1914 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 30.03.1944 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 30.09.1944 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 17.11.1944 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 30.05.1953 - Dok om byggelinier mv 52_C_293

Planer

Kommuneplan 1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (AEG), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikringer
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.615 Forbrug: 8.273 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vardevej 109, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
 Ejerudgift/md.: kr. 1.694

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.508	Kontantpris	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	6.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	94	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.934	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
			niske., anslået		
			I alt	kr.	1.871.762
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	20.327		

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 10.116 md. / 121.392 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.266 md. / 99.193 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: Vardevej 109, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 701-9030
Ejerudgift/md.: kr. 1.694

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. 6: hovedstol kr. 1.125.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Olietank

Sløjfet olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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.

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.