



**REAL**

## Umanakvej 23, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>157</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.252</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>775</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-9015**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026



### Når skoven bliver en del af hverdagen

På en stille, lukket villavej – blot få skridt fra skovens grønne stier – ligger denne velholdte og løbende opdaterede 70'er-villa, hvor naturen nærmest flytter ind gennem vinduerne. Her på Umanakvej 23 får I en bolig, der forener trygge rammer, moderne komfort og en beliggenhed, som de fleste familier kun drømmer om.

Allerede ved ankomsten mærker man roen. Fuglesang erstatter trafikstøj, og med skoven som nærmeste nabo følger årstidernes skiften jer året rundt. Fra både hus og have er der et smukt kig til de grønne omgivelser, som skaber en særlig stemning af luft, lys og nærvær.

Boligen fremstår indflytningsklar og er løbende moderniseret – senest med nyt tag i 2025. Indenfor mødes I af en lys og indbydende atmosfære, hvor hjemmets naturlige samlingspunkt er den store opholdsstue. Her strømmer dagslyset ind, mens udsigten til skoven skaber en næsten levende kulisse. Stuen rummer både spiseplads og hyggeligt sofamiljø, og gennem skydedøren glider inde- og udeliv naturligt sammen med den skønne udestue på 18 m<sup>2</sup>.

Udestuen fungerer som et ekstra leverum det meste af året og åbner videre ud mod den solrige sydvendte terrasse, hvor kaffen smager lidt bedre, og sommeraftenerne får lov at vare lidt længere.

Køkken-alrummet ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummene og bliver hurtigt familiens samlingssted. Her er plads til både madlavning, lektier og lange samtaler over middagsbordet. Fra alrummet er der direkte udgang til en overdækket terrasse, som danner de perfekte rammer om grillmiddage og hyggelige stunder med familie og venner.

Den separate værelsesafdeling giver familien optimale rammer med soveværelse, tre gode værelser samt et lyst badeværelse med både badekar og bruseniche. Derudover byder boligen på gæstetoilet, praktisk bryggers med egen indgang samt direkte adgang til carport og værksted.

### 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: Morten Toxværd Søndergaard



---

Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026

---

Udenfor fortsætter oplevelsen. Haven er anlagt med fokus på både leg, afslapning og nærvær. Her kan børnene boltre sig på plænen, mens de voksne nyder udsigten til skovens grønne trækrøner. Det er en have, der inviterer til livet under åben himmel.

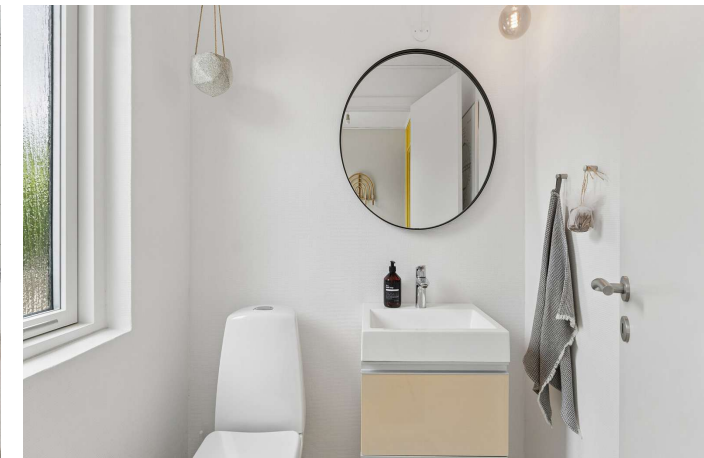
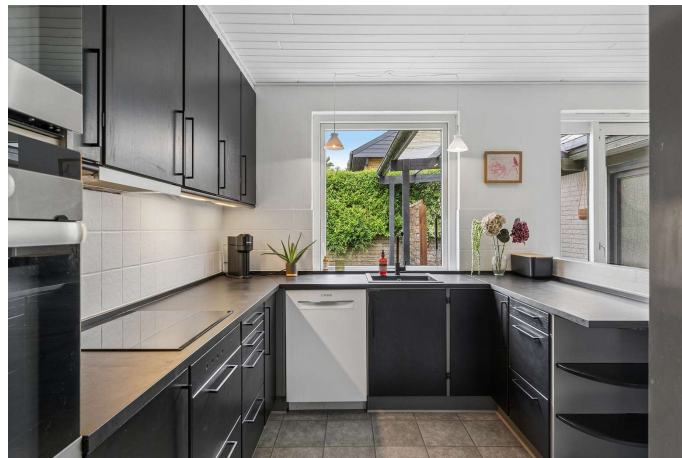
Beliggenheden fuldender helheden. I bosætter jer i et fredeligt og børnevenligt kvarter med stisystemer til skole, institutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig ligger skoven blot 20 meter fra hoveddøren og bliver en naturlig forlængelse af hverdagen.



Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026



Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026





Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

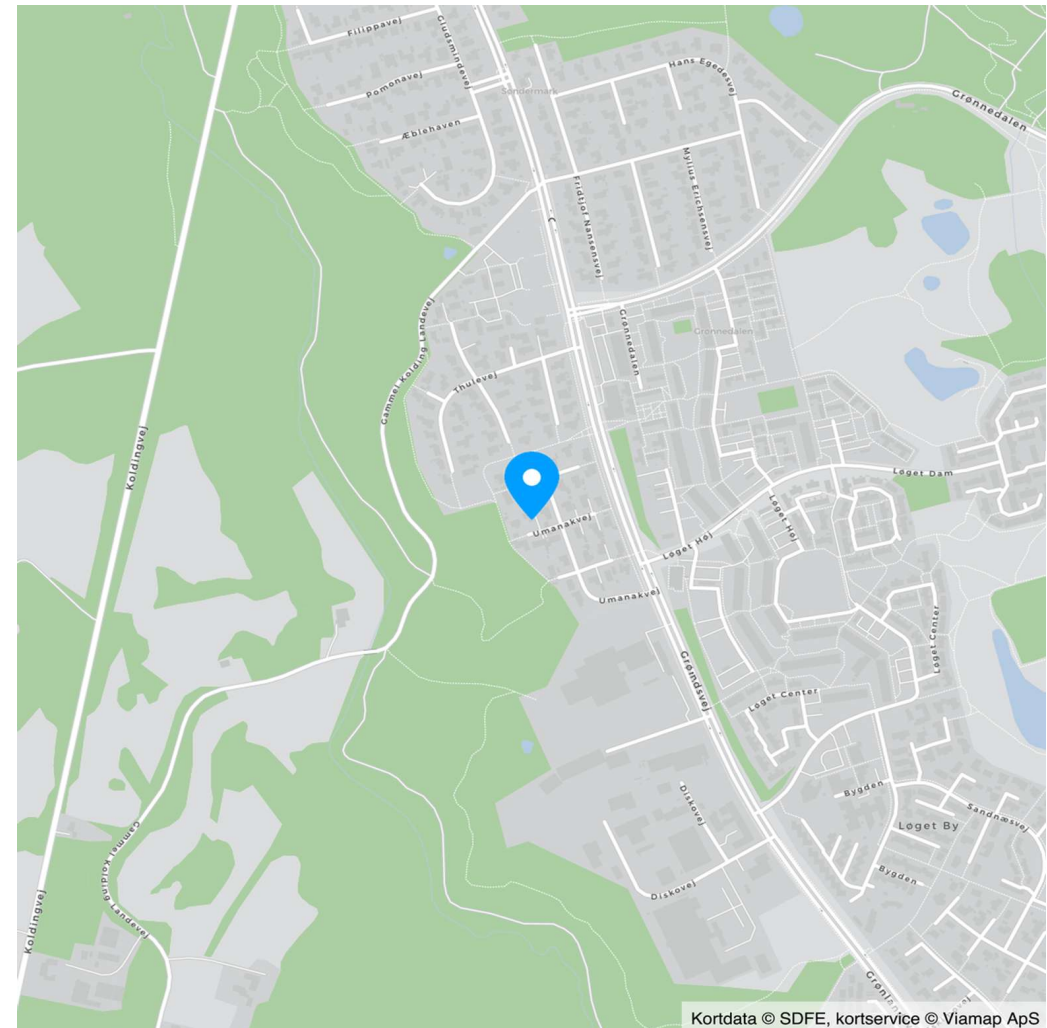
Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 89bm Søndermarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5690414  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.936.000  
Grundværdi: 723.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.548.800  
Grundlag for grundskyld: 578.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 775 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 18 m<sup>2</sup>  
Carport: 42 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**

Kommuneplan 1.3.B.4 - Boligområde ved Thulevej i Vejle  
Lokalplan Byp-10 - Boligområde og erhvervsområde ved Grønlandsvej, Thulevej m.fl., Søndermarken

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Emhætte (Bosch ), Køleskab (Blomberg), Kogeplade (Blomberg ), Opvaskemaskine (Bosch )

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsoptillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.073	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	132	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Vedligeholdelse af fællesareal	kr.	178	I alt	kr.	3.030.350
Husforsikring	kr.	8.224			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.018			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.316 md. / 159.792 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Umanakvej 23, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 07.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.064.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 440.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

**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 kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes udhus i have og overdækning mod nord.

# 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

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.