

REAL



Syrenvej 15, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.086	Grund m ²	714
Byggeår	1928	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7938**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.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: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026



Skab din egen patriciervilla – et hjem med sjæl, potentiale og plads til visioner

Her får du ikke bare en bolig – du får en mulighed. En sjælden chance for at sætte dit helt eget præg og skabe en patriciervilla, hvor æstetik, funktion og personlighed smelter sammen.

Stueplan fremstår allerede indbydende og veludført med et flot køkken, hvor rammerne er sat for både hverdag og gæstebud. De franske døre åbner elegant op til spisestue og stue og skaber en naturlig sammenhæng mellem rummene – en klassisk detalje, der tilfører både charme og lys. Gulvvarme i hele stueplan giver en behagelig komfort og understøtter den moderne livsstil.

Men det er først her, fortællingen for alvor begynder.

Resten af huset står klar til at blive færdiggjort – præcis som du ønsker det. Entréen kan transformeres til en imponerende hall med højt til loftet, hvor ankomsten får den plads og pondus, den fortjener. Der er mulighed for at etablere et badeværelse i stueplan, og trappen fører op til en rå førstesal – et åbent lærred uden vægge, hvor du kan forme fremtidens hjem. Her kan drømmen tage form med eksempelvis tre værelser, badeværelse og måske en ekstra stue eller kontor – kun fantasien sætter grænser.

Udenfor venter en overskuelig have og flere terrassemiljøer, der indbyder til både afslapning og samvær under åben himmel. De tilhørende værkstedsbygninger, skure og carport åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om hobbyprojekter, opbevaring eller måske noget helt tredje.

Beliggenheden binder det hele sammen. Her bor du i et roligt og etableret villakvarter, hvor hverdagen glider let. Området forener det klassiske parcelhuskvarters tryghed med nærheden til byens liv og naturens ro. Institutioner og skole ligger inden for kort afstand, indkøb klares nemt i nabolaget, og turen ind til Vejles pulserende midtby er både hurtig og ligetil. Sam-

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.

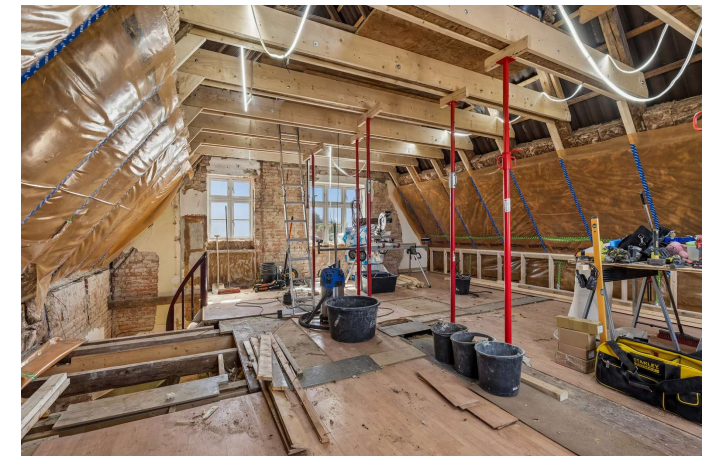
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026





Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

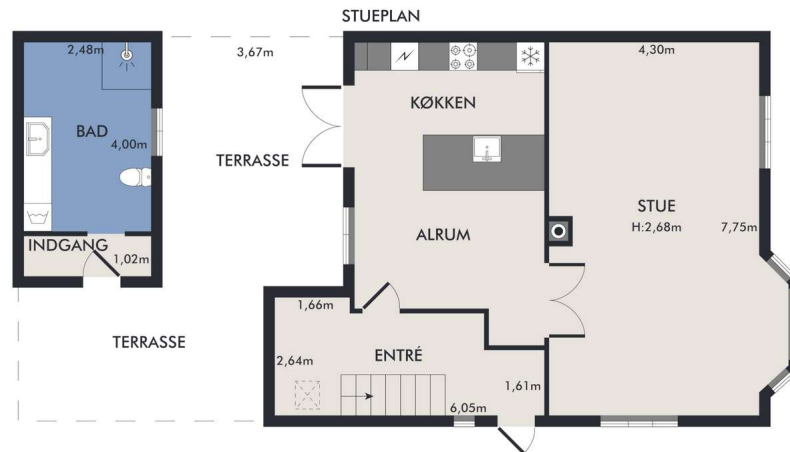
Dato: 11.05.2026



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

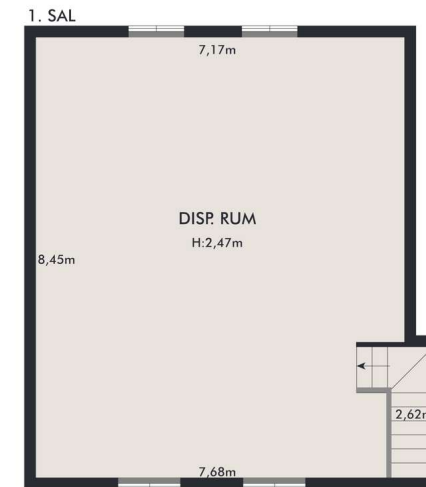
Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

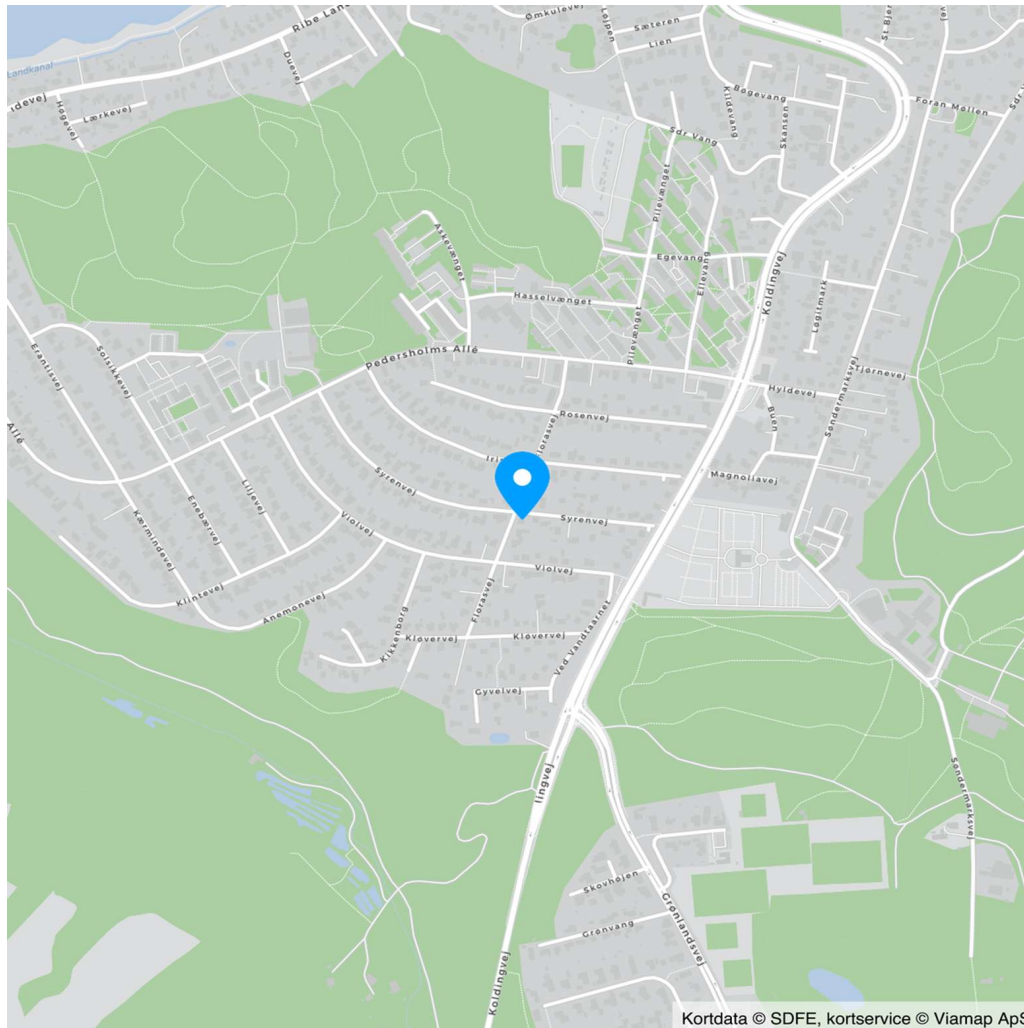
Plantegning



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026





Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1cb Pedersholm, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5694669
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1928

Arealer**

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Udhus: 15 m²
Garage: 51 m²
Carport: 31 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.574.000
Grundværdi: 956.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.259.200
Grundlag for grundskyld: 764.800

** 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: 02.10.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 25.01.1955 - Dok om oversigt mv 52_E_219

Planer

Kommuneplan 1.3.B.2 - Boligområde ved Pedersholm Allé i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Vestfrost), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 15.180 Forbrug: 5.994 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er ikke helt retvisende, da sælger har renoveret, og flere dele af huset ikke har været isoleret under renoveringsprojektet de seneste par år.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Syrenvej 15, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
 Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.422	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.030	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	118	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500	I alt	kr.	2.527.350
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.036		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.218 md. / 134.617 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: 30.04.2026

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: Syrenvej 15, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7938
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 11.05.2026

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. 1.696.000
Nr. 4: hovedstol kr. 690.000
Nr. 5: hovedstol kr. 70.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Andre forhold og standardfinansiering

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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

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.

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Udhus/skur: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 690.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 70.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026

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.