



REAL

ILLUSTRATION

Syrenvej 6, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.324	Grund m ²	623
Byggeår/ombygget	1921/1969	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9076**

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: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026



Villa på Søndermarken, som byder på 208 etagemeter

På Søndermarken i Vejle, finder du denne villa, der samlet tilbyder 208 veludnyttede etagemeter. Boligen fordeler sig på 130 m² beboelse i to plan samt en god, funktionel kælder, hvilket giver ideelle rammer og god fleksibilitet til familiens hverdag.

Når du træder ind over dørtrinnet, mødes du af en lys entré, hvor en lys trappe fører dig op til tagetagen, og hvor der er let adgang til et pænt badeværelse. Stueplan udgør husets naturlige samlingspunkt med fantastiske opholdsrum præget af god plads, masser af lys og detaljer som trælameller. Køkkenet er funktionelt og ligger i åben og naturlig forbindelse til den ene stue, hvilket gør det nemt at være sammen om madlavning og hverdagens samtaler. Ved siden af ligger endnu en stue, som indbyder til hyggelige stunder med familien, samt et værelse, der er ideelt som kontor eller gæsteværelse.

På husets første sal finder du et repos, der leder videre til tre regulære værelser. Her skaber de synlige hanebånd, skråvægge og det dejlige lysindfald en helt særlig, varm atmosfære, hvor roen kan sænke sig i soveafdelingen.

Kælderen er et aktiv for boligen og byder på hele tre disponible rum med et utal af muligheder for anvendelse – uanset om drømmen er teenageafdeling, hobbyrum eller masser af opbevaringsplads. Derudover rummer kælderen en separat indgang samt et rummeligt badeværelse.

Udenfor venter en skøn grund med en hyggelig og ugeneret baghave, hvor sommeren kan nydes uforstyrret på terrassen eller med leg på græsset. Til ejendommen hører desuden en garage.

En rummelig bolig tæt på både natur, skoler og Vejles øvrige tilbud.

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.

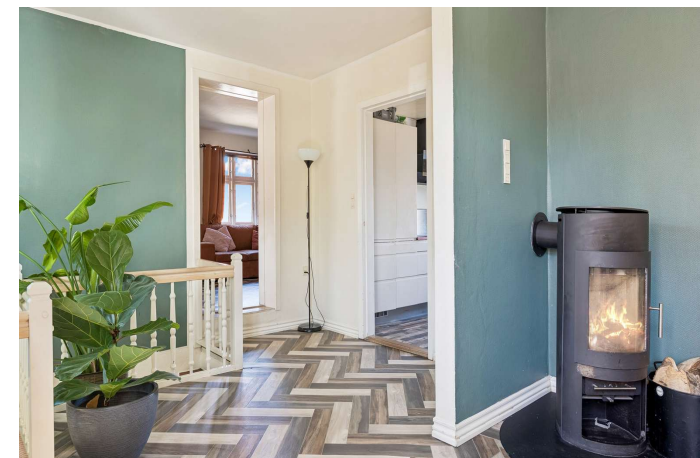
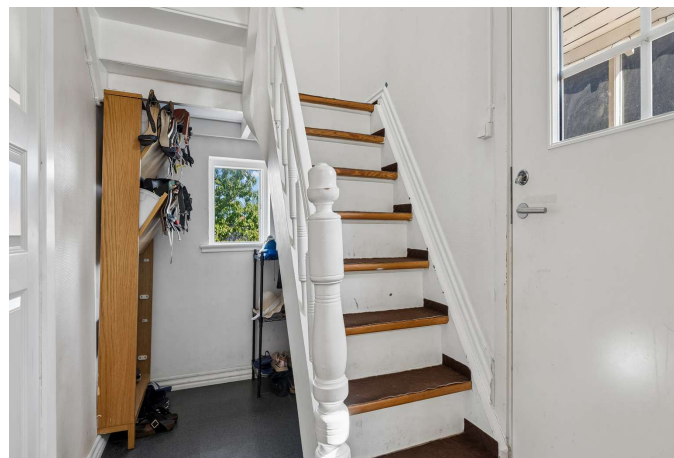
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck

Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

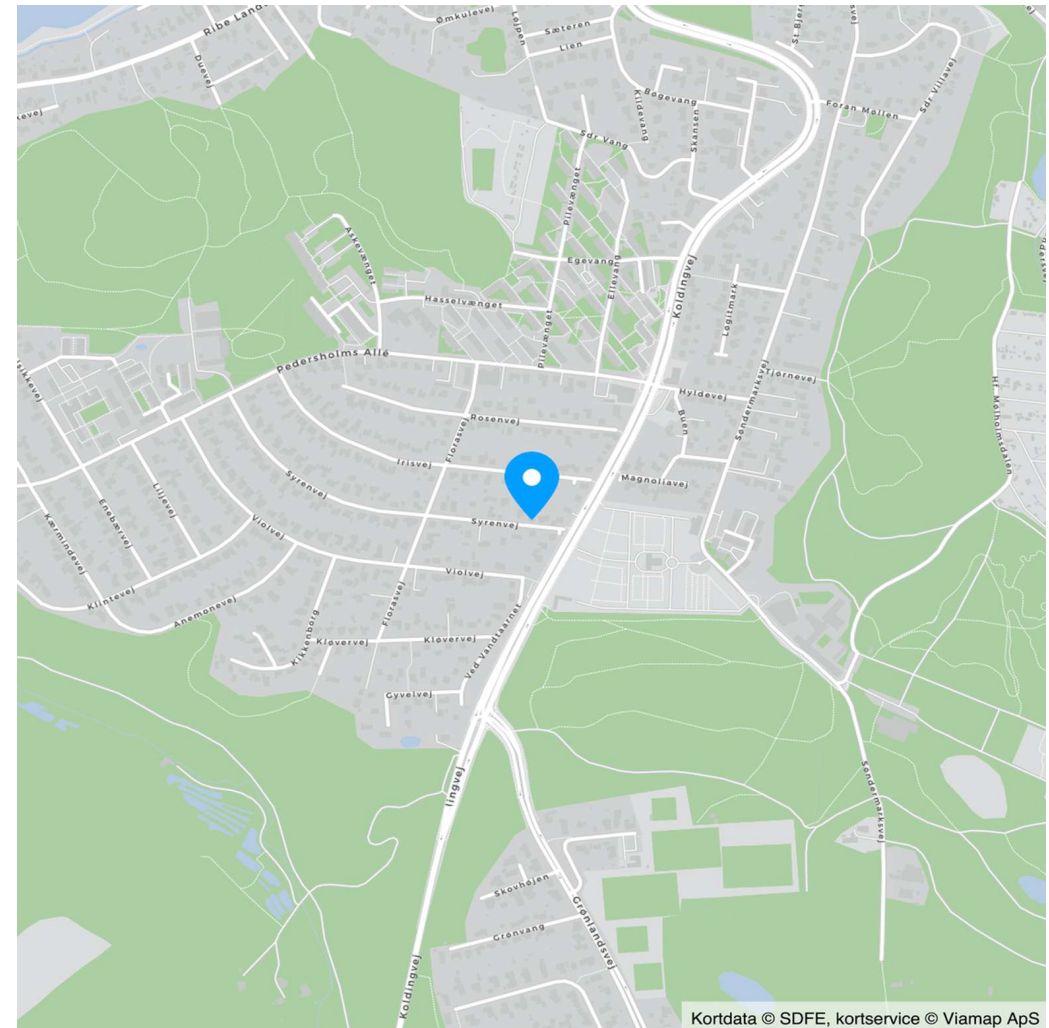
Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1da Pedersholm, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5694694
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1921/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.349.000
Grundværdi: 795.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.879.200
Grundlag for grundskyld: 636.000

Arealer**

Grundareal: 623 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²
Garage: 35 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: 18.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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):

Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Emhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand forsikring 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.: 18.999 Forbrug: 29 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft et faktisk forbrug i 2025 på 9,53 MWh svarende til kr. 13.284,27

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.584	Kontantpris	kr. 2.195.000
Grundskyld	kr.	6.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.050
Rottebekæmpelse	kr.	92	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Skorstensfejning	kr.	825	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr. 7.500
Husforsikring	kr.	10.707	I alt	kr. 2.225.617
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif- ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.886		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.131 md. / 145.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.913 md. / 118.956 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Syrenvej 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 701-9076
Ejerudgift/md.: kr. 2.324

Dato: 08.09.2026

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 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. 2: hovedstol kr. 1.669.000
Nr. 3: hovedstol kr. 319.100
Nr. 4: hovedstol kr. 230.900

Gæld udenfor købesummen

Ingen

lagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

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.

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.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet overdækket terrasse ikke er noteret på BBR.

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.

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.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive på-

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.