

REAL



## Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>164</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.335</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.007</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7741**

**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: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026



### Villa beliggende for enden af lukket vænge

På Hans Egedesvej 12 finder du denne yderst indbydende og velholdte villa, som er smukt beliggende for enden af et lukket vænge på en stille og rolig villavej i det attraktive område Søndermarken. Her får du en tryk og fredelig beliggenhed med minimal trafik, samtidig med at alle hverdagens bekvemmeligheder findes inden for kort afstand.

Boligen rummer i alt 164 veludnyttede kvadratmeter og er løbende moderniseret. I stueplan findes entré med god plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til hjemmets øvrige rum, som blandt andet tæller et køkken med god plads og opbevaringsmuligheder. I åben forbindelse ligger den rummelige spise-stue, der har plads til hele familien og danner ramme om både hverdag og festlige sammenkomster. Den hyggelige pejses-tue indbyder til afslapning med familie og venner, især i de kolde måneder, hvor pejsen skaber en helt særlig stemning.

Derudover rummer stueplan tre gode værelser, et gæstetoilet samt et pænt badeværelse. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn udestue.

Udenfor findes både carport og en stor garage på hele 72 kvm, hvilket giver rig mulighed for parkering af bil, værksted, hobbyrum eller ekstra opbevaring – perfekt til den pladskrævende familie.

Kælderen byder på et yderst hyggeligt og anvendeligt miljø med bar og god plads til blandt andet billiardbord og loungeområde. Herudover er der et teknikrum, vaskerum, viktualierum samt endnu et badeværelse.

Denne villa er ideel for familien, der ønsker god plads både inde og ude, samt en vel-fungerende planløsning. Beliggenheden er optimal med kort afstand til indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skole, som nemt nås via gode og sikre stisystemer. Samtidig er der hurtig og nem adgang til både centrum og motorvejsnettet. Som en ekstra bonus ligger der et dejligt skovområde og en populær naturlegeplads i nørømrådet.

### 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.

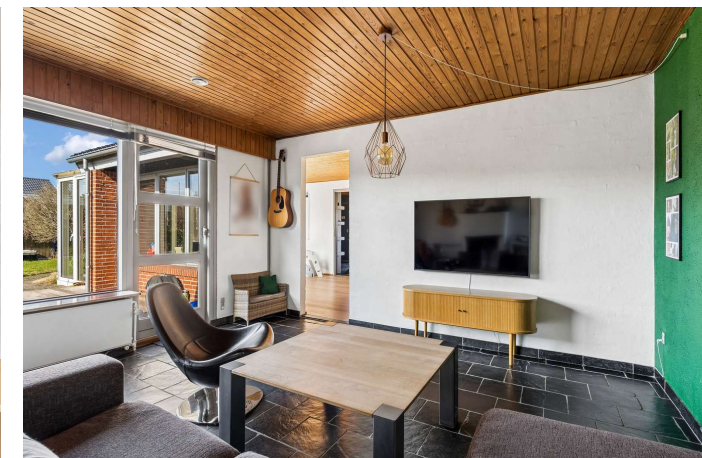
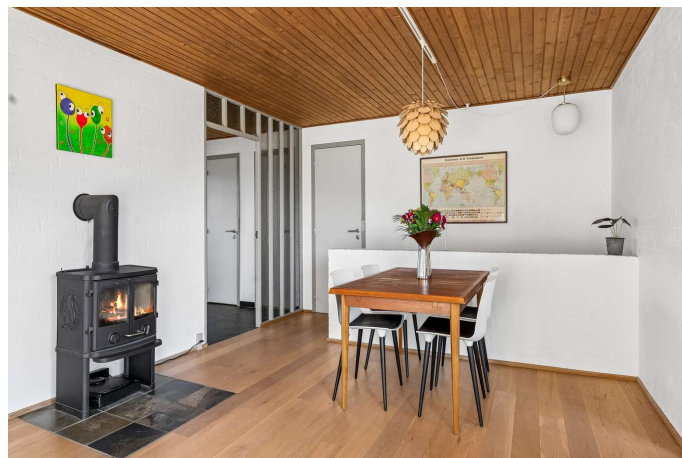
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026



Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026



Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 121at Søndermarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5690822  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.873.000  
Grundværdi: 1.005.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.298.400  
Grundlag for grundskyld: 804.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.007 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 89 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 72 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: 07.09.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 26.02.1973 - Byplanvedtægt

**Planer**

Kommuneplan 1.3.B.3 - Boligområde ved Gludsmindvej 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: GramKøleskab: EcotronicEmhætte: UkendtOpvaskemaskine: BauknechtKogeplader: Euro Kera og Schott Ceran

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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.: 14.044 Forbrug: 28 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for 2025 er 20,76 MWh.

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 salgssopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.722	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.961	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	669	I alt	kr.	3.022.350
Rottebekæmpelse	kr.	142			
Husforsikring	kr.	15.089	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.025			

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: Hans Egedesvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-7741  
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 20.06.2026

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. 2.091.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 387.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

**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.

**Brændeovn**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald

må køber forvente omkostninger hertil.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med 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 jf. tilstandsrapport. Overdækket areal fremgår på BBR, men findes ikke på ejendommen.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 387.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.02.2026

# 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.