

Skovbakken 3, 7100 Vejle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**176**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**3.681**	Grund m^2	**811**
Byggeår	**1970**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-9134**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026



Udsigt, charme og højt til himlen

Her får I en bolig, hvor beliggenheden virkelig får lov til at spille hovedrollen. Højt placeret med en imponerende udsigt over Kongens Kær, søen og Vejle by ligger hjemmet som et naturligt udsigtspunkt, hvor dagens skiftende lys og årstidernes farver bliver en del af hverdagen.

Allerede i entréen mærker man boligens gode atmosfære, og herfra udfolder stueplan sig med to flotte badeværelse, to værelser samt et yderligere værelse med walk-in. Husets naturlige samlingspunkt er det lækre køkkenalrum, hvor madlavning, hverdagsliv og gæster går hånd i hånd – ikke mindst takket være den fantastiske udsigt over Kongens Kær. Herfra træder I direkte ud på den skønne træterrasse, hvor morgenkaffen kan nydes med udsigt, eller hvor sommeraftenerne kan forlænges under åben himmel.

På førstesalen venter en stor og stemningsfuld stue med charmerende gulve og endnu en betagende udsigt. Her er plads til både sofaarrangement og spisebord, mens en naturlig niche giver mulighed for at indrette en hyggelig kontorplads, hvis hjemmearbejdet skal have sin egen plads. Et godt og rummeligt værelse fuldender etagen.

Boligen rummer desuden en kælder med gode opbevaringsmuligheder og vaskerum – praktiske kvadratmeter, som gør hverdagen lidt nemmere.

Som en ekstra fordel er boligen udstyret med luft-til-vand-varmepumpe, der bidrager til en moderne og energieffektiv opvarmning.

Et hjem, hvor udsigt, charme og nærheden til byen mødes – med naturen lige uden for døren og Vejles mange muligheder inden for kort afstand.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

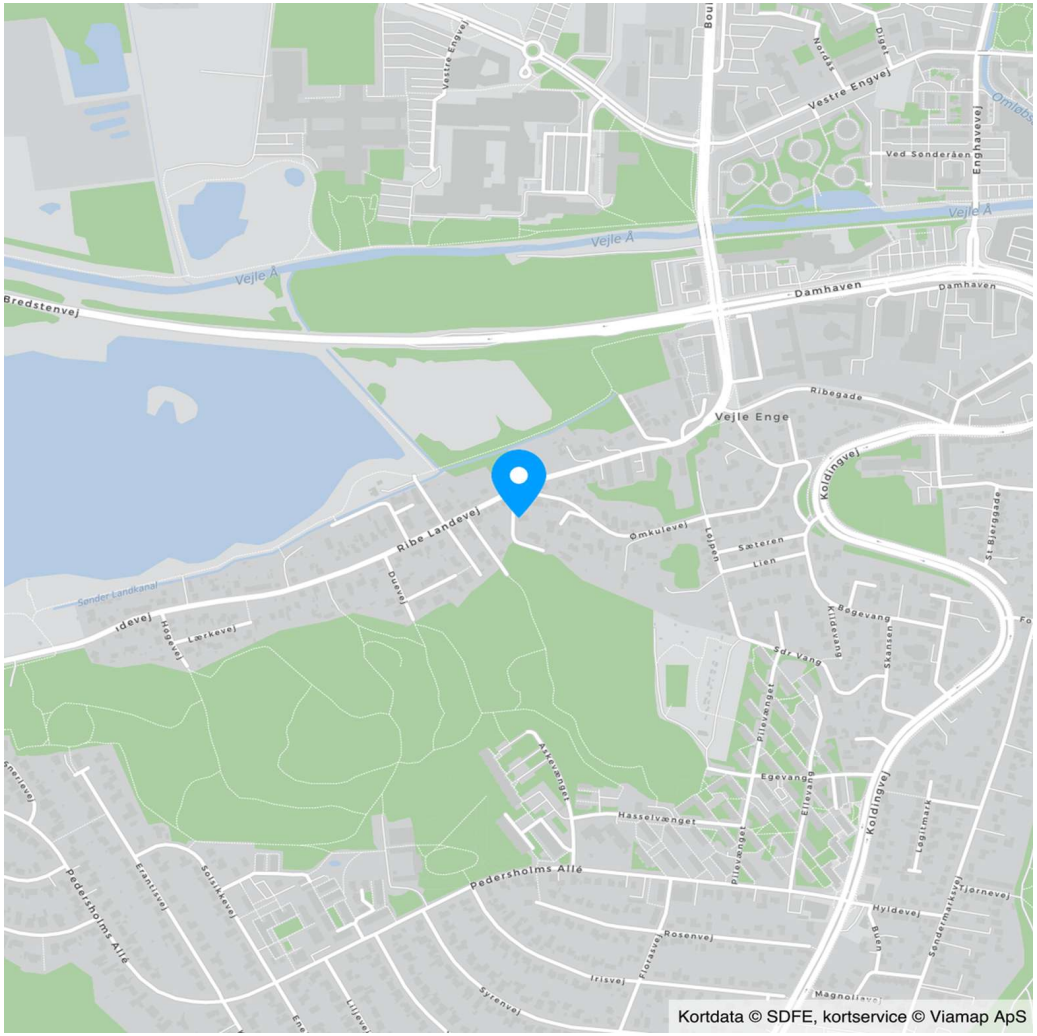
Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	80a Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5690327
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.504.000
Grundværdi:	1.695.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.003.200
Grundlag for grundskyld:	1.356.000

Arealer**

Grundareal:	811 m^2
Boligareal i alt:	176 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m^2
Øvrige arealer:	8 m^2
Udhus:	33 m^2
Udhus:	6 m^2

** 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: 14.10.1915 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.10.1915 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 28.03.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.08.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Korr. lysningsdato: 7/2 1969.

Planer
Kommuneplan 1.3.B.1 - Boligområde ved Koldingvej og Ribevej i Vejle

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

Opvaskemaskine (Bauknecht), Ovn (Voss), Køleskab (Smeg), Emhætte (Themex), (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dele forsikringen på beboelsen omfatter ikke tagkonstruktionen.
Dele af sælgers udvidet husforsikring omfatter ikke skadedyr, dette grundet hold af høns på matriklen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 14 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe Luft/vand
Supplerende varmekilde: Solpaneler er frakoblet
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug er anslået, da det ikke har været muligt at fremskaffe et retvisende varmeforbrug, grundet sælgers udskiftning af varmekilde. Energimærke er under udarbejdelse.

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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9134
Ejerudgift/md.: kr. 3.681

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.216
Grundskyld	kr.	14.238
Renovation	kr.	4.011
Rottebekæmpelse	kr.	103
Skorstensfejning	kr.	1.221
Vejlaug	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.382
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.171

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	4.039.099

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.

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.322 md. / 219.862 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Skovbakken 3, 7100 Vejle Kontantpris: kr. 3.995.000	Sagsnr.: 701-9134 Ejerudgift/md.: kr. 3.681	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 2.249.000
Nr. 6: hovedstol kr. 486.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Vejlaug
Navn: Vejlauget for Skovbakken
Pligt til medlemskab: Ja

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 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
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.

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

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.

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.

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.