

REAL



## Kærmindevej 11, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>141</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.392</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>836</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/1973</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7889**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026



### Gennemrenoveret villa på attraktive Søndermarken

På Søndermarken finder I denne flotte, arkitekttegnede villa fra 1964, som fremstår gennemrenoveret og helt indflytningsklar. Boligen er beliggende i et særdeles attraktivt og roligt villakvarter med kort afstand til skov, grønne områder og gode hverdagstilbud, hvilket gør beliggenheden ideel for både børnefamilien og jer, der ønsker fredelige omgivelser tæt på naturen.

Indenfor mødes I af en lys og moderne bolig med en gennemført stil og høj komfort. Der er gulvvarme i hele huset, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt. Villaen er løbende opdateret med blandt andet nye vinduer og døre fra 2021 samt tagbelægning fra 2019, så I får en bolig, hvor de store forbedringer allerede er foretaget.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det flotte og indbydende køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. Herfra er der en dejlig sammenhæng til boligens øvrige opholdsrum, herunder den hyggelige stue, som indbyder til afslapning i rolige omgivelser.

Boligen rummer desuden et praktisk bryggers og et stilfuldt badeværelse samt tre gode og rummelige soverum, der giver fleksible indretningsmuligheder – uanset om I har brug for børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Udendørs venter en skøn og ugeneret have med flere hyggelige kroge, hvor I kan finde både sol og læ dagen igennem. Et særligt højdepunkt er den store, 60 m<sup>2</sup> hårdtræsterrasse i eksklusivt jatoba-træ, som skaber de perfekte rammer for udeliv, grillmiddage og lange sommeraftener med familie og venner.

Her får I en velholdt og moderne villa med en attraktiv beliggenhed – en bolig, hvor både inde- og udeliv går op i en højere enhed, og hvor I kan flytte direkte ind og føle jer hjemme fra dag ét.

### 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: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026





Adresse: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026





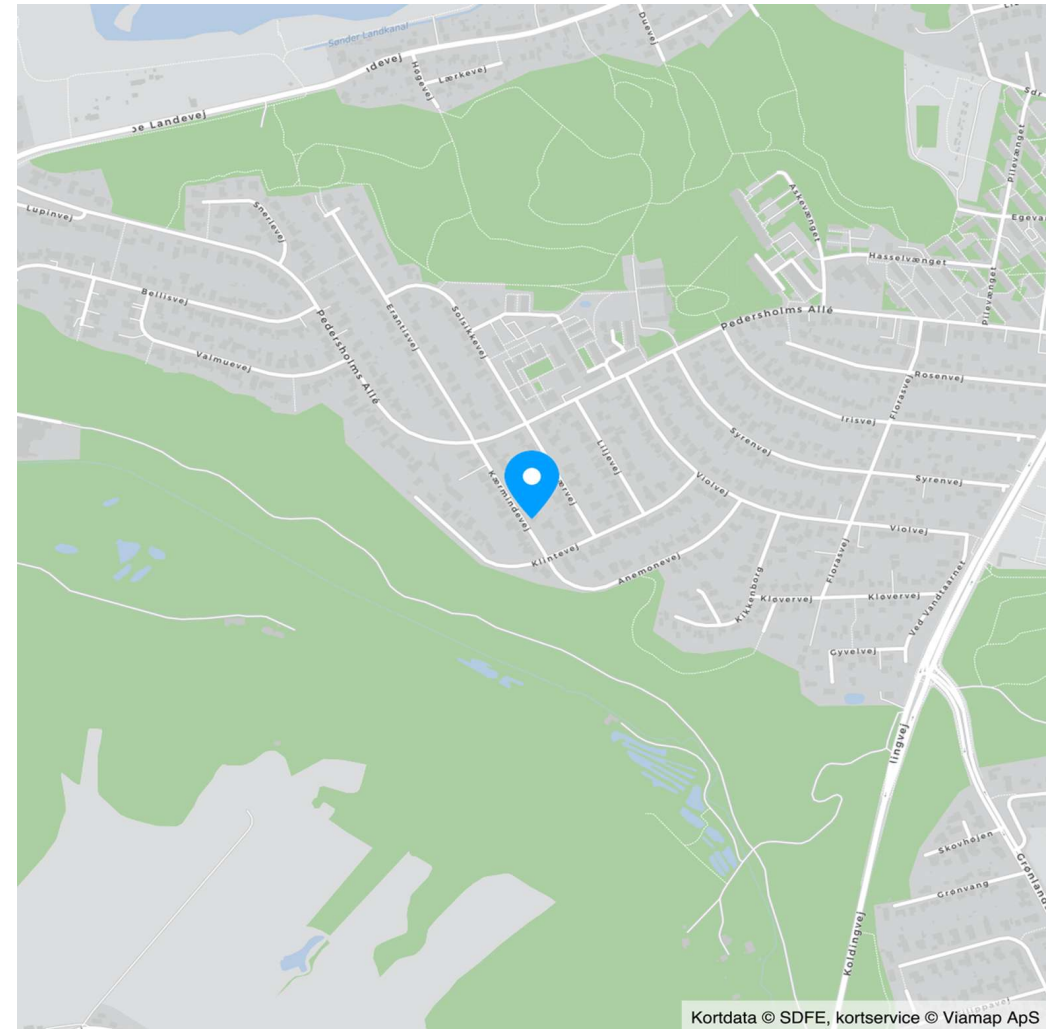
Adresse: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 1vq Pedersholm, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5695150  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964/1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.904.000  
Grundværdi: 1.117.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.523.200  
Grundlag for grundskyld: 893.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 836 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 141 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 23 m<sup>2</sup>  
Udhus: 16 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: 07.09.1963 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 07.09.1993 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Rette tinglysningsdato er 7/9 1963.

**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 (Gorenje), Køleskab (Samsung), Ovn (Siemens), Siemens, Kombiovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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.: 11.700 Forbrug: 19.620 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.768	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.383	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.846	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.597
Rottebekæmpelse	kr.	117	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.588	I alt	kr.	3.231.147
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.702		

**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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.554 md. / 210.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.346 md. / 172.149 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: Kærmindevej 11, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-7889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.05.2026

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. 2.224.200  
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Bygge og beskyttelseslinjer

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

**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.

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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

# 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.