



REAL

Vardevej 481, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	114
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.239	Grund m ²	1.151
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9166**

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: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026



Familievenlig bolig i attraktive Skibet

På Vardevej 481 udbydes nu en velholdt og indflytningsklar ejendom i den gamle del af Skibet. Her får I en bolig med en god planløsning, en privat have og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur, skole og daginstitution.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse stuerum med direkte udgang til terrassen. Her er god plads til både hverdagsliv og gæster, mens det funktionelle bryggers byder på gode opbevaringsmuligheder og gør dagligdagen nem.

Haven er dejlig stor og ugeneret, der giver gode muligheder for både afslapning, leg og udeliv.

Beliggenheden er samtidig en væsentlig kvalitet. Der er blot tre minutters gang til Vejle Å og Bindeballestiens stisystemer, mens skole, daginstitution og idrætshal ligger ca. 750 meter fra ejendommen. I Skibet får I desuden et aktivt lokalmiljø.

Vejle centrum kan nås på ca. et kvarter på cykel, mens bussen kører tæt på ejendommen.

En oplagt bolig til familien, der ønsker en indflytningsklar ejendom med en god og funktionel indretning, en privat have og kort afstand til både natur, skole og Vejle by.

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: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026



Adresse: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026



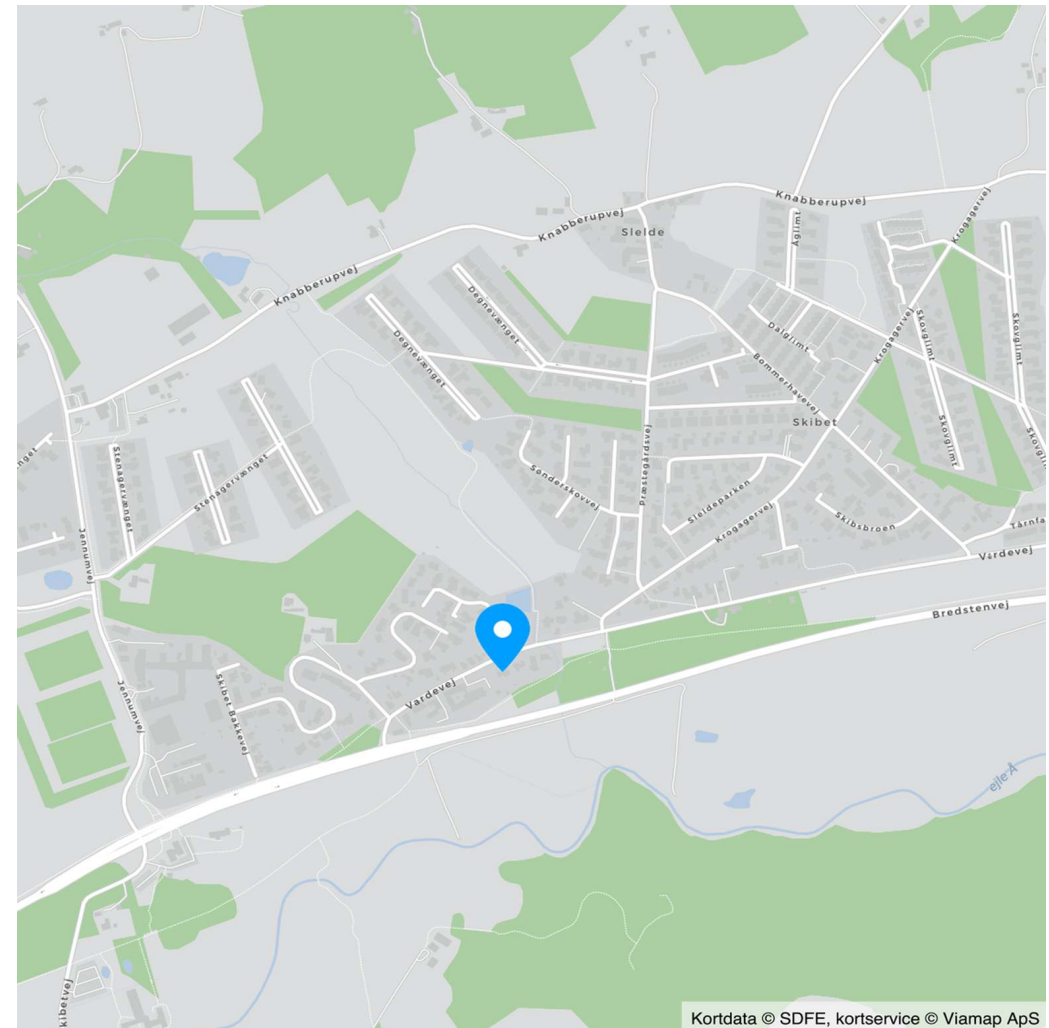
Adresse: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11 Sælde By, Skibet
BFE-nr.: 4377348
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.833.000
Grundværdi: 1.263.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.466.400
Grundlag for grundskyld: 1.010.400

Arealer**

Grundareal: 1.151 m²
Boligareal i alt: 114 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 30 m²
Garage: 30 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: 21.07.1937 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 11.03.1967 - Byplanvedtægt nr. 1, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 18.B.1 - Boligområde ved Vardevej i Skibet
Lokalplan Bypv-1 - Boligområder, Skibet, østengård, Kølholt og Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Emhætte (Bosch), Kogeplade (Bosch), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Fuger omkring badekaret er defekte. Skader der kan henføres er IKKE dækket af sælgers husforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 20 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan forevise et væsentlig lavere forbrug på kr. 11.330,44 for perioden 01.01.25 - 31.12.25 svarende til 13,75 MWh.

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: Vardevej 481, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
 Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.479	Kontantpris	kr. 1.895.000
Grundskyld	kr.	10.609	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.250
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	104	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Skorstensfejning	kr.	684	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
Husforsikring	kr.	4.531	niske., anslået	
			I alt	kr. 1.923.396
			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.	26.867		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.166 md. / 133.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.981 md. / 107.770 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Vardevej 481, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9166
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 08.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.279.000
Nr. 4: hovedstol kr. 408.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tids- punktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 alle- rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune- plan, 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, idet overdækning ved beboelsen ikke er registreret i BBR. Udhus er ikke anført i BBR. Drivhus er ikke anført i 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.

Øvrige forhold

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beliggende i et område hvor der er regi- streret drikkevandsinteresse, forsyningsforbud mod el.

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.