



REAL

## Kærvej 7, 7100 Vejle

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>115</b> |
| Kontantpris | <b>1.195.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.589</b>         | Grund m2    | <b>568</b> |
| Byggear     | <b>1966</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **7032057**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / [www.realmaeglerne.dk/7100](http://www.realmaeglerne.dk/7100)

# Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025



## Beskrivelse:

### Velbeliggende 1-plans villa i Vestbyen – ideel til håndværkeren med visioner

På en rolig villavej i Vejles Vestby finder du denne klassiske etplansvilla fra 1966 med masser af potentiale. Her får du 115 m<sup>2</sup> bolig, der byder på en veldisponeret planløsning og med god mulighed for at sætte dit eget præg. Huset er ideel for parret eller den handy køber, der ønsker en bolig med potentiale og en beliggenhed i gåafstand til Vejle's bymidte.

Planløsningen er funktionel og rummer en entré, tre værelser, et badeværelse med gulvarme samt et praktisk bryggers med direkte udgang til den hyggelige og ugenerte have. Køkkenet har spiseplads, og den store vinkelstue er hyggelig med et flot lysindfald fra det brede vinduesparti med udgang til en overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og ro.

Til huset hører en carport med et meget anvendeligt redskabsrum.

Det skal bemærkes, at huset har sat sig over tid, der opleves især skævheder i den ene ende af huset, og køber må derfor forvente opretning eller renovering.

En villa med mange muligheder – perfekt for håndværkertypen, der søger et projekt i et attraktivt område tæt på by, natur og hverdagens bekvemmeligheder.

## 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: Camilla Plum Nielsen

Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025



Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025



Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025





Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 34 I Kølholt, Skibet  
BFE-nr.: 4376783  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1966

**Arealer\***

Grundareal udgør: 568 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 115 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 115 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 16 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 16 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1942 Dok om forbud mod opførelse af svinesti mv.  
Nr. 2 lyst d. 23.12.1949 Dok om færdselsret mv.  
Nr. 3 lyst d. 11.03.1967 Byplanvedtægt nr. 1.

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Trædballe Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.195.000 kr.  
Grundværdi: 655.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 956.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 524.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

**Køleskab mrk. Bosch**

**Komfur mrk. Elektrolux**

**Emhætte**

**Opvaskemaskine mrk. Miele**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers udgift til fjernvarme i 2025 er budgetteret til kr. 12.037,31.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.876  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.195.000 |
| Grundskyld        | kr. | 5.502  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.659     |
| Husforsikring     | kr. | 5.000  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 9.050     |
| Renovation        | kr. | 3.391  | Købers egen rådgiver anslået     | kr. | 6.500     |
| Grundejerforening | kr. | 200    | I alt                            | kr. | 1.219.209 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 100    |                                  |     |           |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.068

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.588 md./ 79.051 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.370 md./ 64.446 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.07.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art                         | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/1% Obligationslån | Obligationslån  | 501.978  | 501.978      | 395.146       | DKK              | 1                  | 35.749        | 16,75        | 4,80 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Antenne**

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

##### **Områdeklassificering, byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 i 2025.

##### **Ejendomsværdiskat**

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

##### **Oplysning om ejendomsvurdering og ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier anslået ud fra handelsprisen, samt referenceejendomme, idet villaen på nuværende tidspunkt ikke har fået fastsat en 2020 vurdering eller en foreløbig vurdering af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er derfor anslået. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om ændring af den foreløbige vurdering. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



---

Adresse: Kærvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7032057  
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 02.07.2025

---

# 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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.