



REAL

Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.474	Grund m ²	872
Byggeår	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9012**

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: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026



Moderniseret villa i Bredballe

På en lukket og børnevenlig villavej på Boesvangen 46 i eftertragtede Bredballe finder du denne klassiske 1970'er-villa, som har gennemgået en større forvandling. Det meste er opdateret til et gennemført og moderne hjem anno 2026 – Kort kan nævnes nyere vinduer, el-installation, bl.a. med forberedelse til elbil og herudover gennemgående lækre materialevalg hele vejen igennem.

Boligens absolutte samlingspunkt er det imponerende leverum, hvor det åbne køkken-alrum og stuen smelter sammen. Det elegante sildebensmønstrede gulv, de lyse akustiklofter og den stilrene køkkenø danner den perfekte ramme om hverdagen. Store vinduespartier sikrer et fænomenalt lysindfald og åbner direkte op til udelivet.

Planløsningen passer perfekt til familien og rummer tre værelser, et funktionelt bryggers i direkte forbindelse med køkkenet samt et stilrent badeværelse – et stilrent hovedbadeværelse og et ekstra gæstetoilet, som hurtigt viser sig uundværligt i hverdagen.

Udelivet leveres på første klasse med en stor træterrasse i flere niveauer, der smyer sig flot om huset. Her kan du nyde solen hele dagen, mens ungerne leger trygt i den lukkede have. Et nøglefærdigt og gennemført hjem i et populært område.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026



Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026



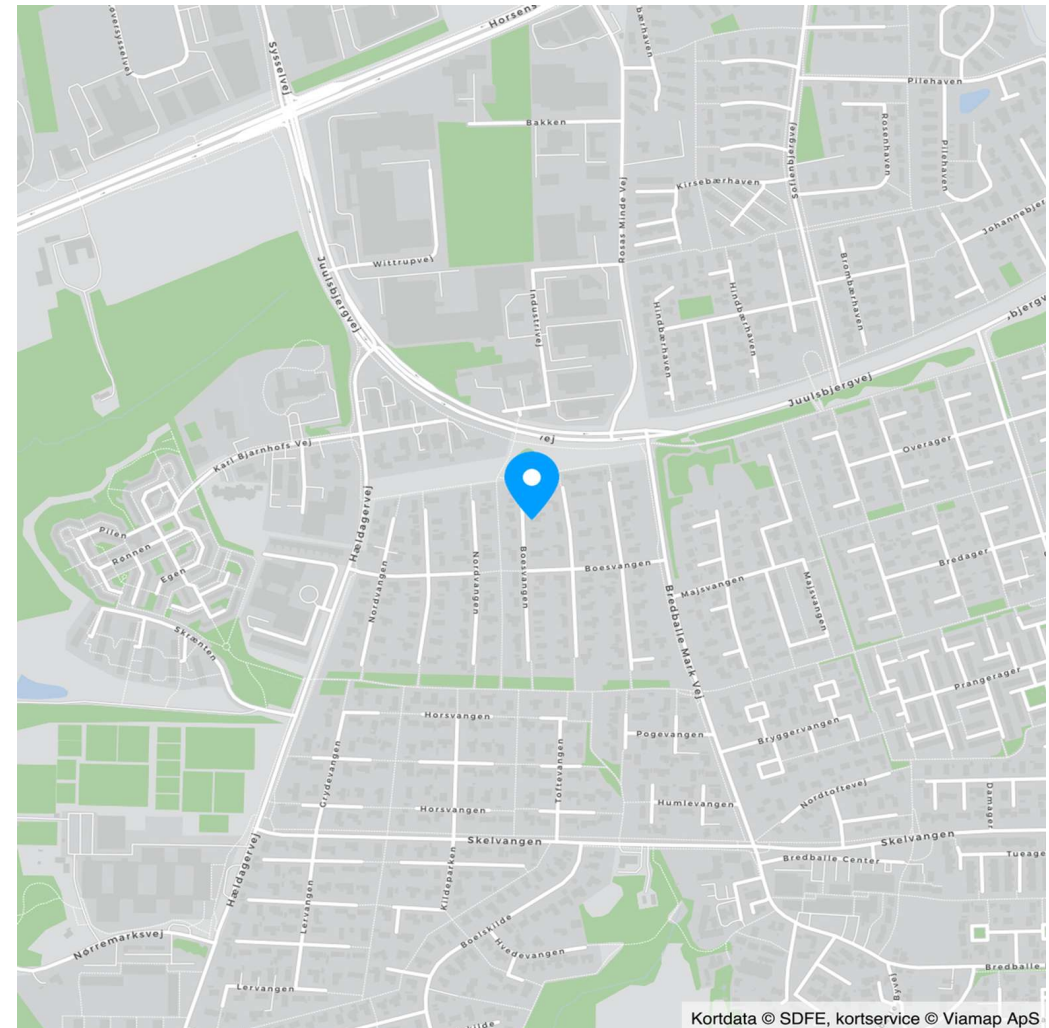
Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6fn Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.: 4364192
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Arealer**

Grundareal: 872 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Udhus: 28 m²
Carport: 23 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.136.000
Grundværdi: 1.131.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.708.800
Grundlag for grundskyld: 904.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.09.1974 - Byplanvedtægt nr. 201
- Nr. 2: 23.04.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 06.10.1975 - Tillæg til byplan nr. 201
- Nr. 4: 28.10.1975 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 1.6.B.3 - Boligområde ved Bredballe Markvej i Vejle
Lokalplan Byp-201 - Boligområde, erhvervsområde og offentlig formål nord for Nørremarksvej og Skelvangen
Lokalplan Byp-201.1 - Boligområde (tillæg 1 til byp-201) ved Boesvangen, Bredballe

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Hisense), Tørretumbler (Hisense), Ovn (Electrolux), Kogeplade (Ecotronic, Induktionskogeplade med emhætte), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 19.240 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.715	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.824	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Vedligehold fællesareal	kr.	61	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	119	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	6.465	niske., anslået		
			I alt	kr.	3.231.196
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.684		

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 17.482 md. / 209.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.286 md. / 171.437 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: 31.07.2026

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: Boesvangen 46, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 701-9012
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 27.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 1.676.000
Nr. 6: hovedstol kr. 347.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.