

REAL



## Søvej 7, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>125</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.033</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **701-7921**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026



### Moderne villa med udsigt til sø på Uhrhøj

På Søvej 7 finder du en attraktiv, indflytningsklar villa på Uhrhøj med en fantastisk udsigt til søen og omgivelsernes rolig natur. Huset strækker sig over tre etager og tilbyder en gennemtænkt planløsning med plads til hele familien.

I stueplan træder du ind i et stort og lyst køkkenalrum med god plads til spisebord og hyggelige stunder. Fra alrummet er der direkte udgang til terrassen, og i forlængelse heraf ligger stuen, som gennem de store vinduespartier får et flot lysindfald og skaber et behageligt opholdsmiljø.

På første sal findes tre værelser, hvoraf to har udgang til egen altan. Derudover er der et badeværelse på etagen, som deles mellem værelserne og gør hverdagen praktisk og nem.

Kælderen rummer yderligere et værelse, et badeværelse samt en entré og to disponible rum, som nemt kan anvendes til opbevaring eller vaskesøjle.

Beliggenheden er ideel, med et roligt kvarter og kun ca. 5 minutters kørsel til centrum af Vejle. Her har du institutioner og indkøbsmuligheder tæt på, samtidig med at du har adgang til byens mange tilbud såsom caféer, restauranter og kulturliv.

En moderne, lys og indflytningsklar villa med funktionel planløsning, fantastisk udsigt og en central, men fredelig beliggenhed.

### 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.

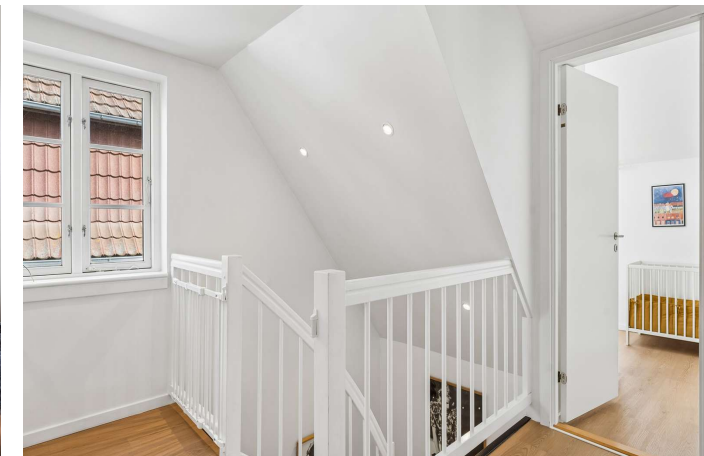
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

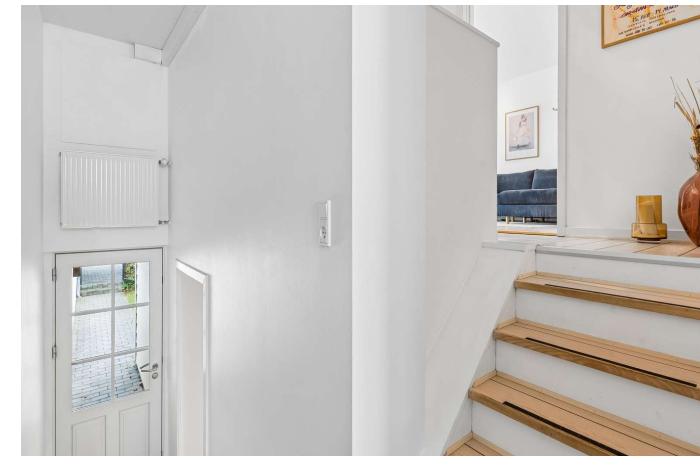
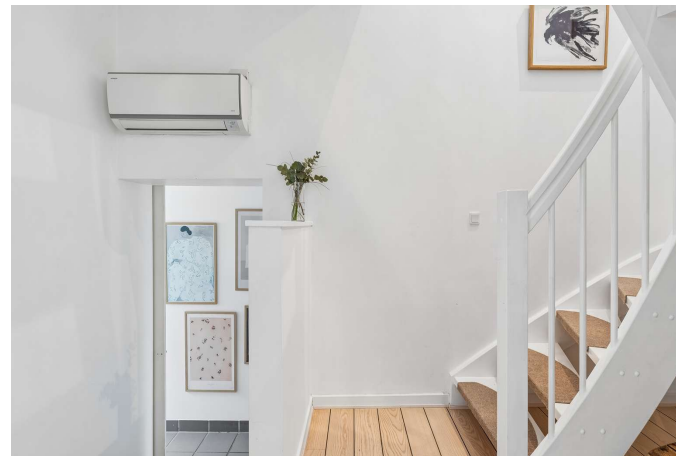
Dato: 20.05.2026



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

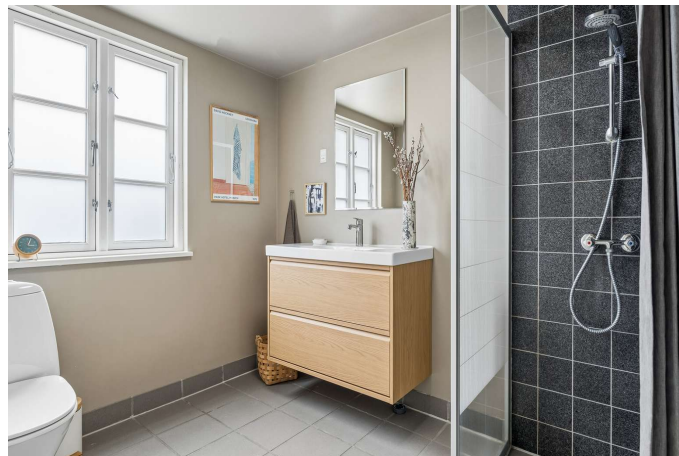
Dato: 20.05.2026



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

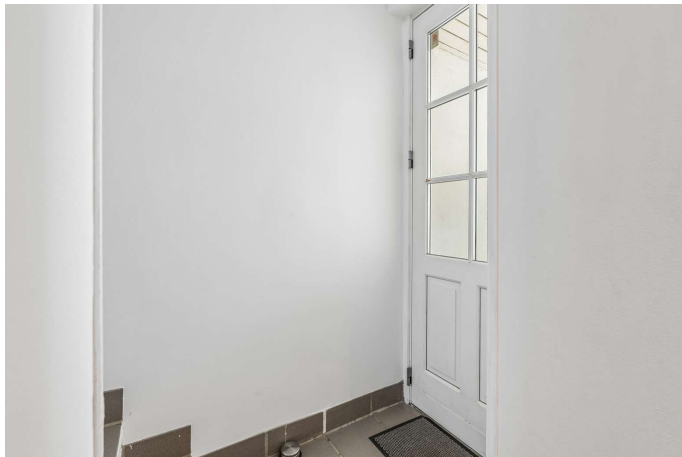




Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026





Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

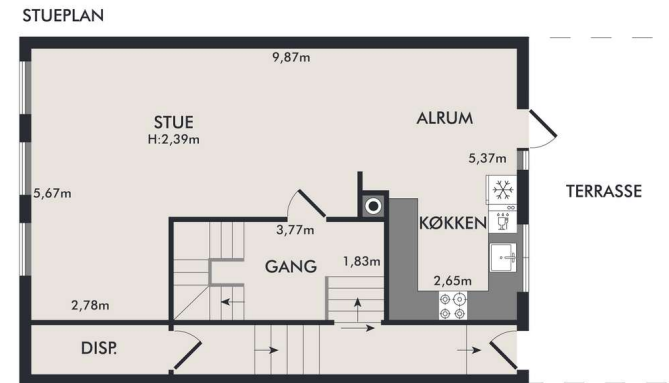
Dato: 20.05.2026



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

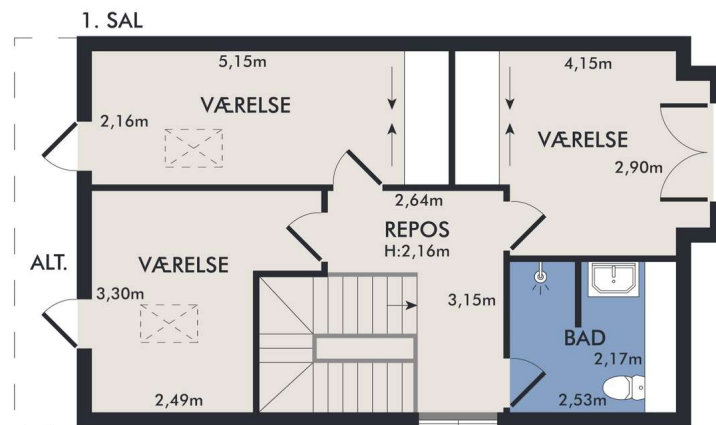
Plantegning



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

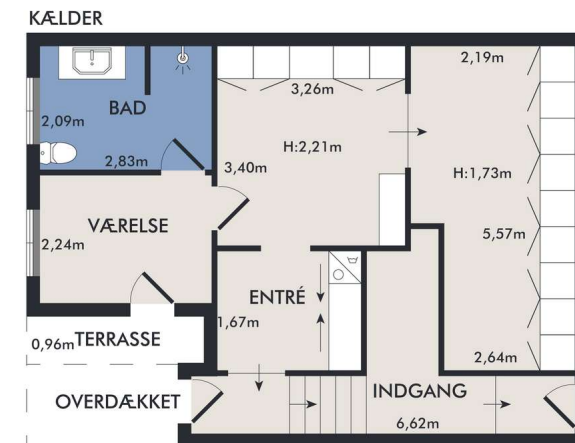
Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

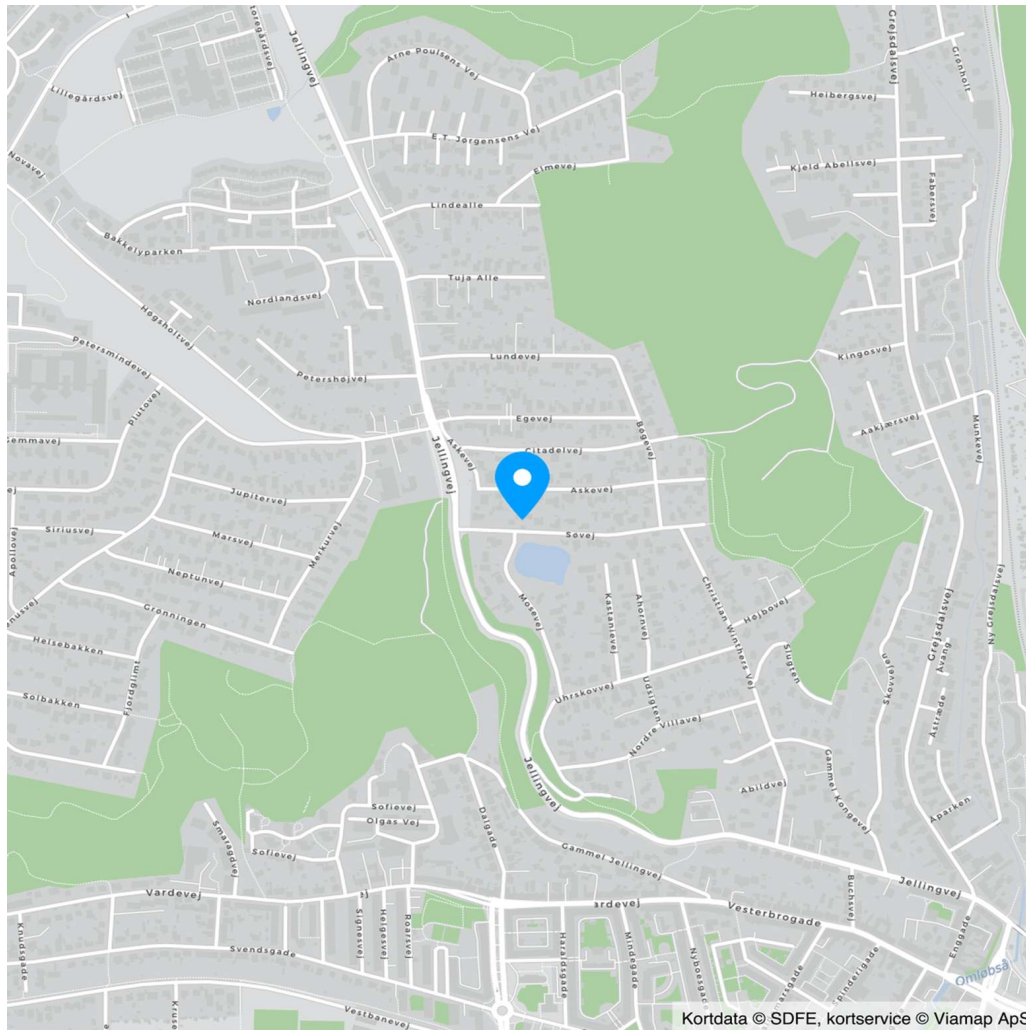
Plantegning



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 7ip Uhre By, Hover  
BFE-nr.: 4370671  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.732.000  
Grundværdi: 603.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.385.600  
Grundlag for grundskyld: 482.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 194 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Carport: 52 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: 28.02.1919 - Dok om vej mv 52\_N\_613
- Nr. 2: 03.06.1926 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv 52\_O\_472
- Nr. 3: 20.08.1927 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 52\_O\_472
- Nr. 4: 28.11.1928 - Dok om vandforbrug 52\_N\_496

**Planer**

Kommuneplan 1.4.B.1 - Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Vestfrost), Ovn (Siemens), Emhætte (Witt), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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.: 16.400                      Forbrug: 19.880 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.067	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.117
Rottebekæmpelse	kr.	97	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.710	I alt	kr.	2.528.467
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.400			

**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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.218 md. / 134.617 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: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.837.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 268.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Andre forhold og standardfinansiering**

**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.

**Anden varmekilde**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og [de

faktiske forhold på ejendommen og/eller ejendommens øvrige dokumenter], idet [her forklares uoverensstemmelsen, f.eks. der er en pejs eller brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR, herunder om evt. økonomiske konsekvenser som følge heraf]. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1/2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**Konsekvensområder for tekniske anlæg**

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder.

**Fredede bygninger**

Der gøres opmærksom på, at der er fredede bygninger på ejendommen.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 8.

**Pligt til fjernvarmetilslutning**

Der gøres opmærksom på, at der påhviler ejendommen en pligt til, inden d. xx.xx.xx at tilslutte ejendommen til fjernvarmenettet, og aftage varme derfra. Orientering om tilslutningspligten er



---

Adresse: Søvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7921  
Ejerudgift/md.: kr. 2.033

Dato: 20.05.2026

---

vedlagt. Kommende udgifter hertil er sælger uvedkommende.

#### Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og/eller spildevandsplan

#### Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov/majoratsskov/beskyttet natur og/eller internationale beskyttelsesområder

#### Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret (Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer/ Beskyttede sten- og jorddiger/ Skovbyggelinjer/ Sø- og åbeskyttelseslinjer/Kirkebyggelinjer/ Klitfredningslinje/ Strandbeskyttelseslinje.

#### Byggesag

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

#### Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes (noter her)

#### 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.

#### Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. XXX jf. tingbogsattest pr. d. XXX

Pantebrev lyst stort kr. XXX jf. tingbogsattest pr. d. XXX

Afgiftspantebrev lyst stort kr. XXX jf. tingbogsattest pr. d. XXX

# 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.