

REAL



Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	2.795.000	Værelser	9
Ejerudgift	2.834	Grund m ²	863
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7949**

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: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026



Velindrettet bolig på lukket villavej i Bredballe

Velindrettet og særdeles indbydende bolig på 166 kvm, attraktivt beliggende på en lukket og rolig villavej i eftertragtede Bredballe.

Boligen fremstår lys og veldisponeret med en gennemtænkt planløsning, der skaber en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum og værelser. Entréen fungerer som et centralt fordelingspunkt med adgang til et stilrent badeværelse med bruseniche, hvorfra der videre er adgang til et af boligens fire rummelige værelser – ideelt som forældreafdeling eller gæsteværelse.

Husets hjerte er det elegante køkken/alrum, hvor ovenlysvinduet sikrer et fantastisk lysindfald, og køkkenøen danner en naturlig ramme om både madlavning og samvær. Her er god plads til det store spisebord, hvilket gør rummet oplagt til både hverdagsliv og gæstebesøg. I åben forbindelse ligger den hyggelige og indretningsvenlige stue med direkte udgang til terrassen, som inviterer til afslapning i private og rolige omgivelser.

Fra køkken/alrummet er der adgang til endnu et værelse samt et praktisk depot- eller viktualierum, der giver ekstra opbevaringsplads. Boligen rummer desuden et funktionelt bryggers med vaskefaciliteter og plads til både vaskemaskine og tørretumbler – en ideel løsning til den travle hverdag.

En separat fordelingsgang fra alrummet leder til boligens resterende to værelser samt et rummeligt badeværelse med både bruseniche og badekar, hvilket gør boligen særligt velegnet til børnefamilien.

Udendørs venter en dejlig og velanlagt have med gode muligheder for både leg, ophold og hyggelige stunder på terrassen. Til boligen hører desuden en praktisk carport.

Beliggenheden er helt i top med kort afstand til indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner, samtidig med at området byder på rolige og trygge omgivelser – perfekt for familien, der ønsker både komfort og nærhed til hverdagens faciliteter.

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: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026

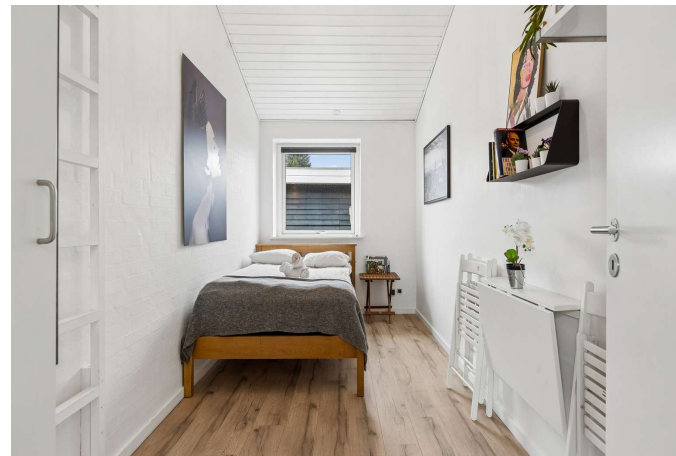
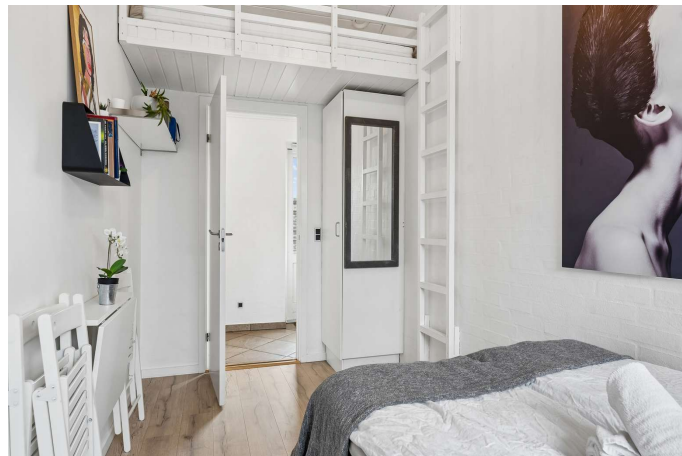




Adresse: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026





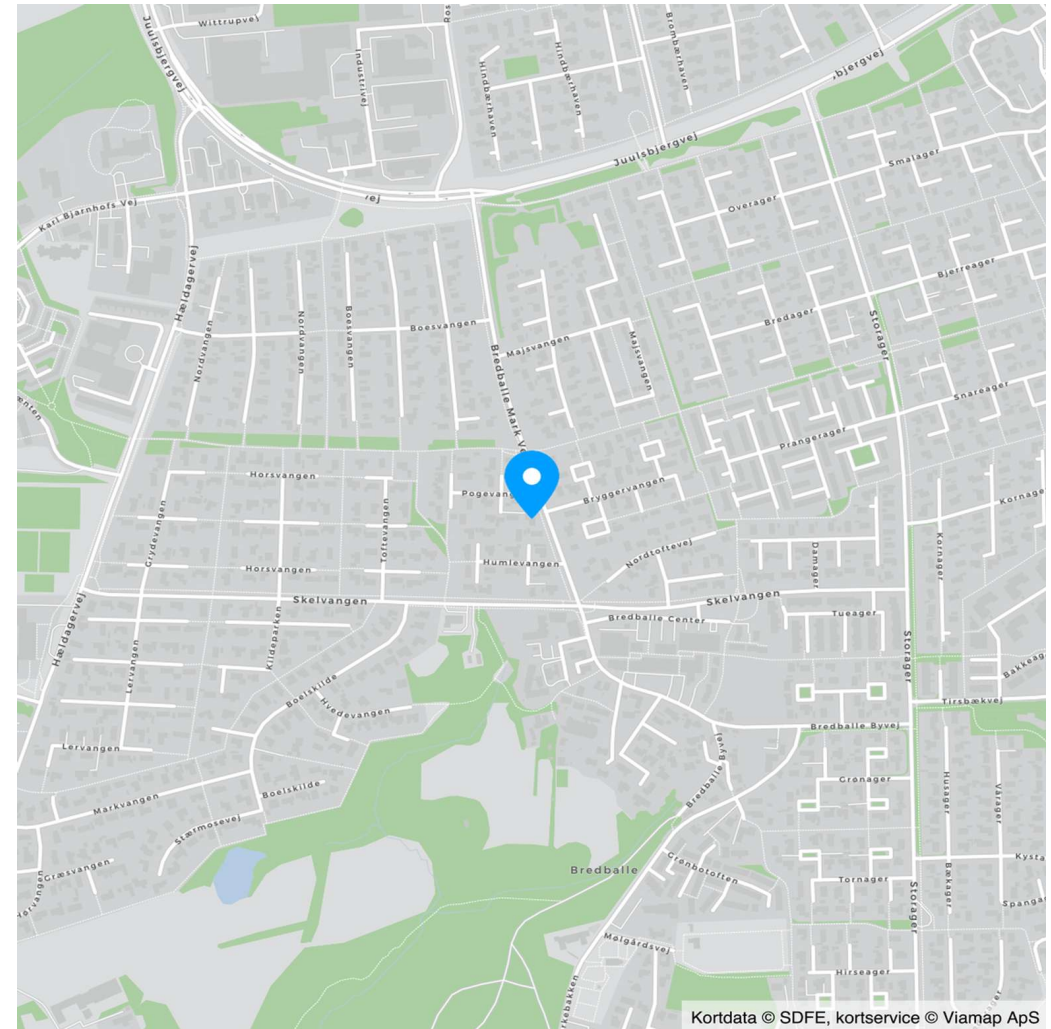
Adresse: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6hz Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.: 4364255
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.612.000
Grundværdi: 1.213.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.089.600
Grundlag for grundskyld: 970.400

Arealer**

Grundareal: 863 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Carport: 39 m²
Udhus: 6 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: 07.08.1974 - Byplanvedtægt nr. 201
- Nr. 2: 24.06.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt
- Nr. 3: 22.12.1975 - 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

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Køleskab (Electrolux), Kogeplade (Voss), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 13.196 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.657	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.189	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	9.049	I alt	kr.	2.829.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.005			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.229 md. / 182.746 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.444 md. / 149.329 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Pogevangen 3, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7949
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 20.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 667.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.04.2026

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.