

REAL



Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.188	Grund m ²	1.027
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9114**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

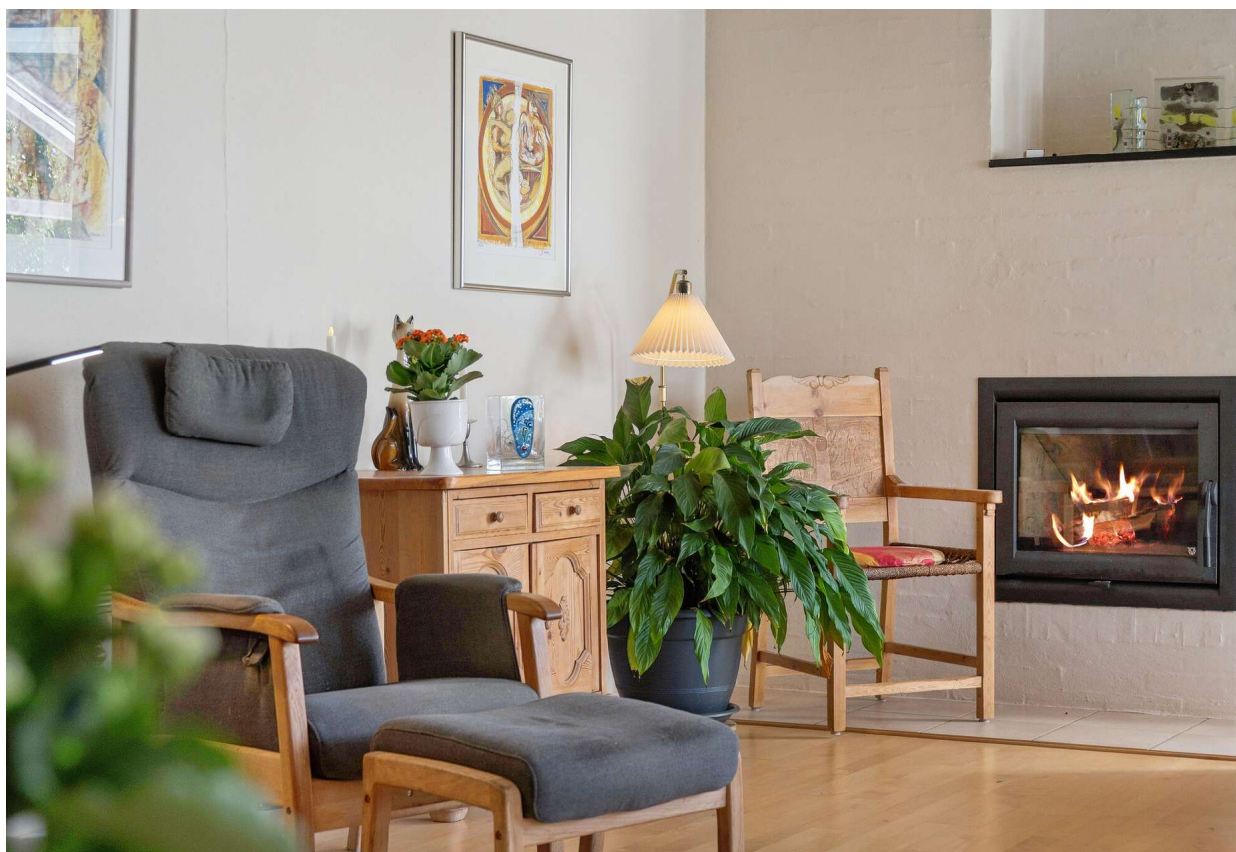
Salgsopstilling

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: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026



Indflytningsklar etplansvilla på rolig villavej på Søndermarken

På en fredfyldt og rolig villavej på Søndermarken ligger denne flotte etplansvilla, hvor en moderne bolig, en familievenlig indretning og en skøn beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I en bolig, der er blevet moderniseret løbende, og som præsenterer sig utrolig lys og indbydende.

I bydes velkommen i en hyggelig entré med god plads til både sko og overtøj. Herfra er der adgang til et praktisk gæstetoilet samt boligens øvrige rum. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det storslåede opholdsmiljø, hvor stue og alrum ligger i åben forbindelse. Her er der plads til både hverdagens små øjeblikke og de større familie sammenkomster, mens den indbyggede pejs spreder varme og hygge på de køligere dage.

Fra stuen er der direkte adgang til en lækker og lys udestue, som kan rumme hele familien og forlænger sæsonen i begge ender af året. Herfra træder man direkte ud på et skønt terrassemiljø, som indbyder til sommerdage med grill, kaffe og afslapning. Haven er dejlig nem at holde, så tiden i stedet kan bruges på at nyde udelivet.

Værelsesafdelingen tilgås via en fordelingsgang og rummer tre gode, reelle værelser – et oplagt forældresoveværelse med indbyggede skabe samt et børneværelse og et kontor eller gæsteværelse. Afdelingen suppleres af et badeværelse. Dertil kommer et rummeligt bryggers med egen indgang og vaskefaciliteter samt en god carport med tilhørende skur, værksted og udhus med sublime opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden fås næppe bedre for familien. Med Søndermarken som nærmeste nabo og et trygt stisystem lige ved døren har I nem og sikker adgang til naturskønne områder, Søndermarksskolen, daginstitutioner og Søndermarkshallerne. Alt i alt en gennemført villa med plads til hele familien på en af Vejles mest populære adresser.

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.

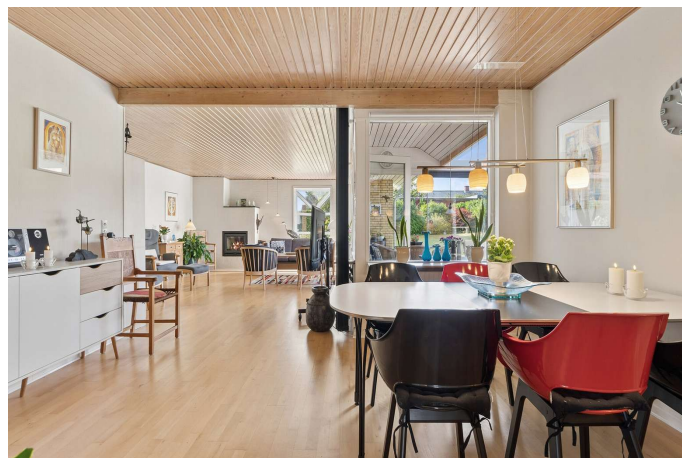
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026



Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026



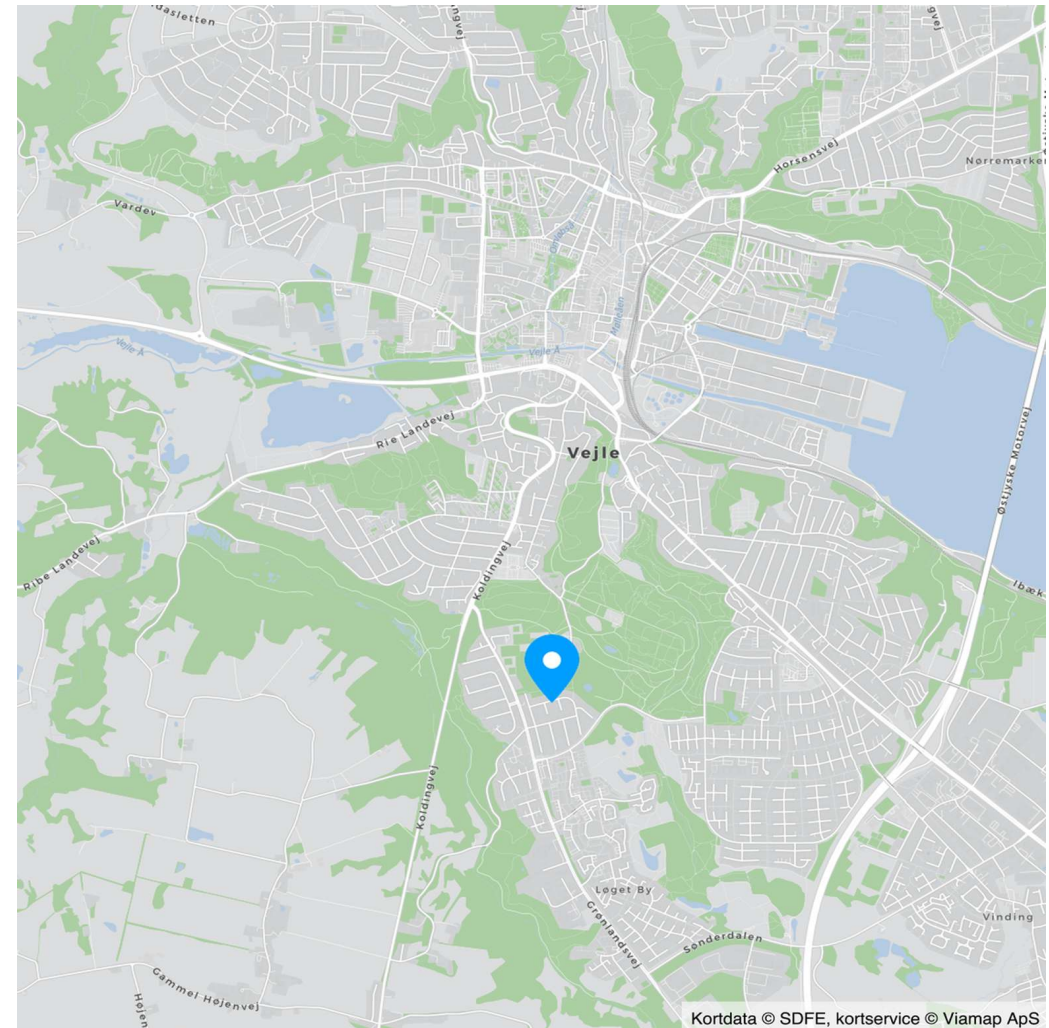
Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 121aq Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5690819
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.952.000
Grundværdi: 897.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.561.600
Grundlag for grundskyld: 717.600

Arealer**

Grundareal: 1.027 m²
Boligareal i alt: 135 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 12 m²
Carport: 45 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: 07.09.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.02.1973 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 1.3.B.3 - Boligområde ved Gludsmindevej i Vejle
Lokalplan Byp-10 - Boligområde og erhvervsområde ved Grønlandsvej, Thulevej m.fl., Søndermarken
Lokalplan Byplanvedtægt nr. 10

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bauknecht), Emhætte (Silverline), Komfur (Gorenje), Køleskab (Gorenje), Quooker vandhane (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.964	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.535	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	122	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	684	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	5.988	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.426.750
			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.	26.258			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.552 md. / 162.620 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.076 md. / 132.915 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: 16.09.2026

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: Hans Egedesvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9114
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 28.09.2026

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 hvilede 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. 835.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

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.

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold idet Skur ikke er anført på BBR.

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.

Planforhold

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

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Bygge og beskyttelseslinjer

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.