



REAL

## Lehmansvej 17A, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>180</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.538</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **701-7413**

**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: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026



### Indflytningsklar lys og rummelig villa beliggende i rolige og naturskønne omgivelser i krydsfeltet mellem by og natur med et rigt dyreliv

På Lehmannsvej 17A får du en bolig, der på smukkeste vis forener funktionel indretning og en attraktiv beliggenhed med Nørreskov som nabo. Her venter hele 180 m<sup>2</sup> velindrettet bolig med masser af plads til familielivet, hvor både indretningen og omgivelserne er nøje gennemtænkt for at skabe de bedste rammer for en harmonisk hverdag.

Huset er i 2025 tilbygget i længderetningen mod øst – med det formål at etablere nyt stuerum samt et ekstra værelse/kontor. Dette har samtidig skabt plads til en ny stor køkkenø med bordplade i Silestone. Hele rummet er bundet sammen med et nyt plankegulv i eg.

Resten af huset er istandsat og nymalet – både indvendigt og udvendigt. Boligens hjerte er uden tvivl det store, åbne køkken-alrum med en indbydende og varm atmosfære. Køkkenet er praktisk indrettet med gode arbejdsforhold og et funktionelt vikualierum lige i nærheden. Alrummet har rigelig plads til både spiseafdeling og hyggelige samlingspunkter. Fra alrummet er der åben forbindelse til stuen – kun markeret af en ny runddel med indbygget pejseindsats.

Huset rummer fire værelser, der giver god plads til både børn, gæster og hjemmekontor. Tre af værelserne ligger i tilknytning til walk-in closet – og de har direkte udgang til terrassen og haven.

Med to badeværelser er der sørget for en praktisk hverdag uden trængsel om morgenen, og begge badeværelser er tidløst indrettet med nye møbler i eg og ny sanitet. Udenfor venter en dejlig have, som er overskuelig at vedligeholde, men samtidig fuld af muligheder for at skabe små oaser og uderum. Flere terrasser omkring huset gør det nemt at finde både læ og sol i løbet af dagen.

Beliggenheden på Lehmannsvej giver dig det bedste fra to verdener. Du bor i et roligt og trygt område tæt på naturen, hvor stier, skov og grønne områder ligger lige indenfor rækkevidde. En kort spadseretur fører dig til Vejle Fjord og det lille fiskerleje ved Bybæk eller badestranden ved Albuen. Vejle centrum kan nemt nås på få minutter med både bil og cykel – enten langs fjorden via Strandvejen eller gennem Dyrehaven.

Der er ligeledes kort afstand til hverdagens fornødenheder som indkøb, skole og daginstitutioner.

### 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.

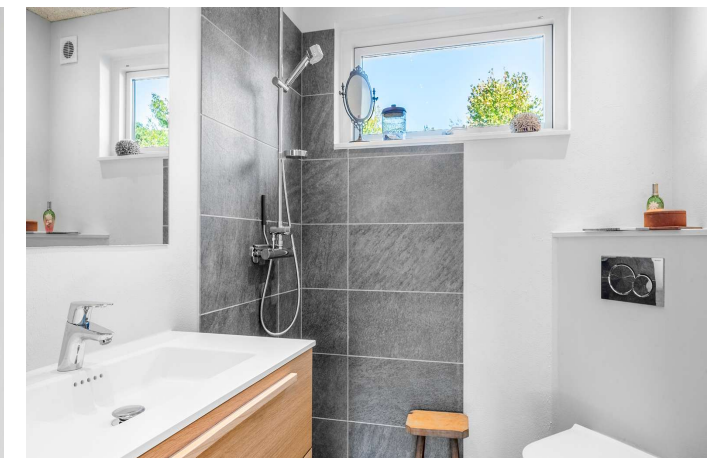
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

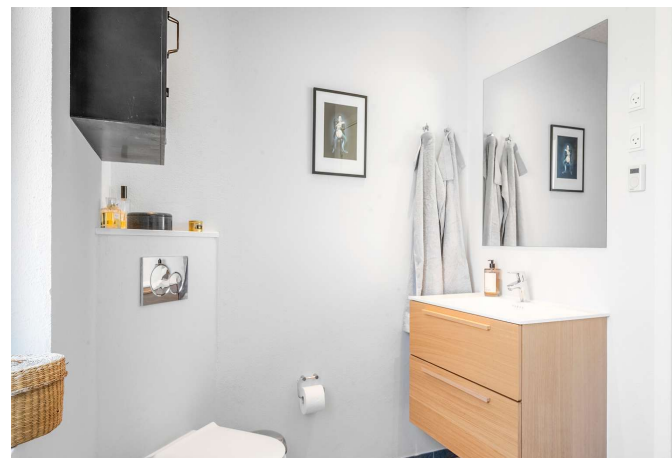
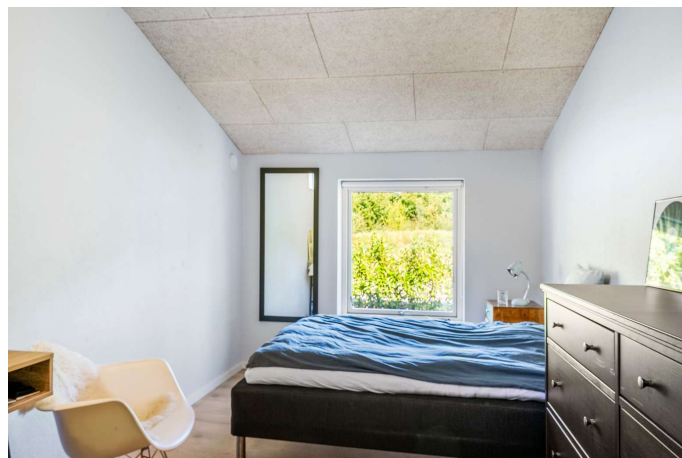
Dato: 15.04.2026



Adresse: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026







Adresse: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 29bx Bredballe By, Bredballe  
BFE-nr.: 4365969  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.190.000  
Grundværdi: 1.472.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.752.000  
Grundlag for grundskyld: 1.177.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 16 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: 16.06.1921 - Dok om vej mv -  
- Nr. 2: 24.06.1964 - Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld 52\_M\_653

**Planer**

Kommuneplan 1.6.B.2 - Boligområde ved Hældagervej og Kirkebakken i Vejle

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gram, Induktionskogeplade), Emhætte (Gram), Opvaskemaskine (Whirlpool), Ovn (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Frysescab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ida 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.: 17.200                      Forbrug: 18.290 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/Pejseindsats RAIS 600:3  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.935	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	12.365	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Skorstensfejning	kr.	639	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	4.544.629
Husforsikring	kr.	4.949	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.	30.453			

**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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.439 md. / 293.264 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.971 md. / 239.654 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: Lehmannsvej 17A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7413  
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 15.04.2026

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.

**Privat fællesvej**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

**Bygge og beskyttelseslinjer**

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

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Jf. ejendomsdatarapport er årstal for planlagt ikrafttagelse år 2030. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 210.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.09.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 2.520.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.09.2025

# 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

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.