



REAL

Spangager 10, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.732	Grund m2	732
Byggeår/ombygget	1976/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **701-6609**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Rummelig villa med attraktiv beliggenhed i Bredballe

Ejendommen er højt beliggende på stille lukket villavej. Med udsigt til bakkerne i Bredballe og Tirsbækskovene finder man denne villa på 190 kvm i 2 plan. Skøn grund med optimale solforhold. Området er et kapitel for sig. Udenfor finder man friarealet med udsigt til fjorden og Munkebjergskovene.

Når man træder ind i villaen bliver man mødt af en lys entré. I stueplan finder man desuden et stort nyere gæstetoilet med brus. Endvidere er der 2 gode værelser. Der er en stor spisestue med direkte udgang til terrasse. I forbindelse med spisestuen kommer man ud i et stort funktionelt køkken med direkte udgang til dejlig lukket solgård. Der er også et større bryggers med bagindgang. På første sal finder man en lys stue med direkte adgang til sydvendt altan, hvor man kan nyde det smukke område. Endvidere er der et lille værelse, stort badeværelse, soveværelse med dejlig kig over Bredballe samt endnu et værelse. Udenfor er der en nem have med stor solgård. Der er desuden en stor muret dobbelt garage med plads til biler og opbevaring.

Beliggenheden er både rolig og central – tæt på hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skole og daginstitutioner.

Bredballe er kendt for sit fantastiske stisystem, der forbinder området og giver nem adgang til både skov og vejle fjord. Her er der rig mulighed for at udforske naturen og nyde den friske luft. Samlet set er dette en bolig, der rummer alt, hvad den moderne familie behøver. Med sin beliggenhed i et attraktivt område og sin velholdte stand er dette hus en oplagt mulighed for den pladskrævende familie, der ønsker at bo centralt i Bredballe.

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.

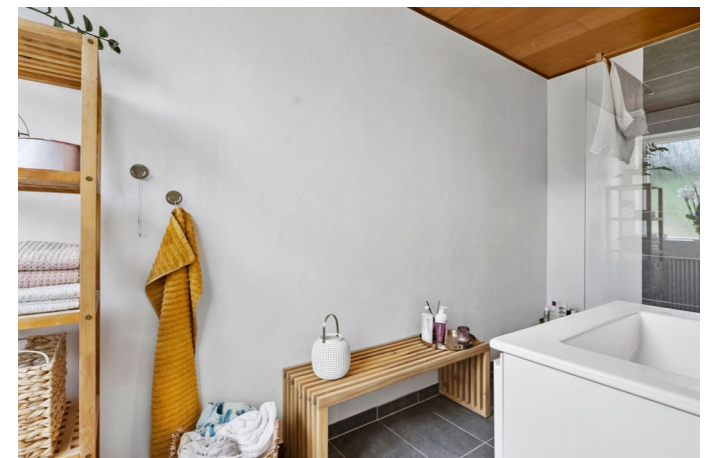
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026



Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	16 bn Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	4365373
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.558.000 kr.
Grundværdi:	1.678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.846.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.342.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	732 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	51 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 07.08.1975 Dok om oversigt mv, vej mv.
Nr. 3 lyst d. 29.09.1976 Byplanvedtægt

Lokalplan:
Boligområde øst for Bredballe Mark Vej, Nord og syd for Skelvangen, Bredballe
Retningsplan

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Nr. 1 lyst d. 13.01.1975 lbnr. 947735-52 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 52_X_398
Nr. 2 lyst d. 07.08.1975 lbnr. 15477-52 Tillægstekst Dok om oversigt mv, vej mv
Filnavn: 52_Ø_129
Nr. 3 lyst d. 29.09.1976 lbnr. 947736-52 Tillægstekst Byplanvedtægt, Prioritet forud for
pantegæld Filnavn: 52_L_325

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Emhætte: Thermex
Kogeplader: Siemens
Køleskab: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.619 Forbrug: 6.245,45 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 150.000 jf. tinglysattest pr. d. 27.10.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 693.000 jf. tinglysattest pr. d. 27.10.2025



Adresse: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.517	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	14.095	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	11.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.020	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	850	I alt	kr.	3.733.050
Rottebekæmpelse	kr.	107	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		44.781			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.818 md./ 237.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.346 md./ 196.158 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Spangager 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-6609
Ejerudgift/md.: kr. 3.732

Dato: 26.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	747.975	758.303	760.174	DKK	2,39	23.555	15,50	3,01			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bredballe Villapark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.