



Grønvang 11, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	95
Kontant	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.027	Grund m ²	869
Byggeår	1928	Energimærke	C

Sagsnr. **701-8042**

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: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026



Indflytningsklar villa med renoveret kælder, skøn have og attraktiv beliggenhed

Denne charmerende villa fra 1928 fremstår i dag fuldstændig indflytningsklar og kombinerer klassisk atmosfære med moderne komfort på bedste vis. Med et boligareal på 163 etagemeter får du en bolig, der er gen-nemtænkt og indrettet til både hverdag og hyggelige stunder, hvor især det store køkkenalrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der plads til både madlavning, samvær og afslappede måltider, og fra rum-met er der direkte udgang til en hævet terrasse med et flot kig ud over området. Det skaber en skøn sammenhæng mellem inde- og udeliv, hvor morgenkaffen og sommeraftenerne kan nydes i fredelige omgivelser.

På førstesalen mødes du af et stort soveværelse med nyere badeværelse, og planløsningen giver samtidig mulighed for at opdele rummet til to sepa-rate værelser, hvis behovet for ekstra børneværelse, kontor eller gæsterum opstår. Det giver en fleksibel bolig, som kan tilpasses forskellige livsfaser og familier. Boligen fremstår lys, velholdt og med en indbydende helhed, der gør det let at flytte direkte ind uden at skulle tænke på større forbedringer.

Kælderen på 68 kvm er ligeledes gennemrenoveret og byder på gulvvarme, badeværelse samt flere disponible rum, der kan anvendes til hobby, opbe-varing, træning eller ekstra opholdsrum. Her er der tænkt over funktionali-tet og komfort, og den høje standard gør kælderen til en reel og brugbar del af boligen. Den flotte og private have understøtter den gode boligople-velse og giver plads til både leg, afslapning og udeliv i rolige rammer.

Beliggenheden på Søndermarken er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, indkøb og centrum samt nem adgang til motorvejsnettet. Her bor du fredeligt og samtidig tæt på alt det, der får hverdagen til at glide let. En virkelig velholdt og rummelig villa med mange muligheder og en sjælden kombination af charme, modernitet og god 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.

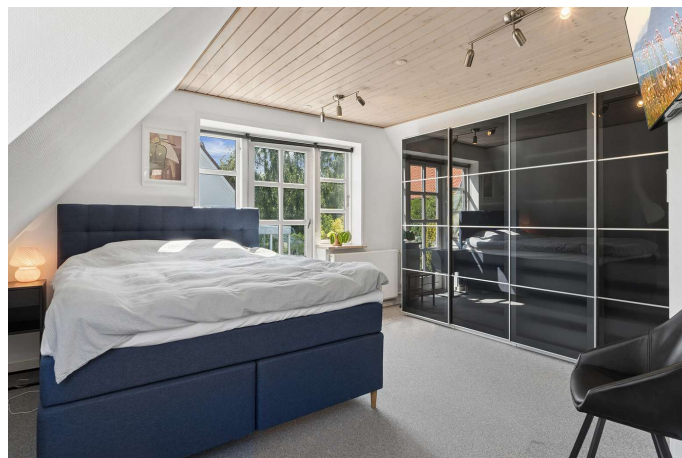
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

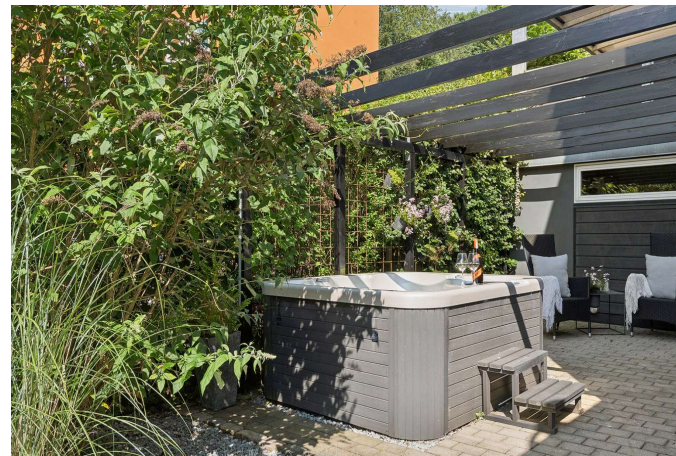
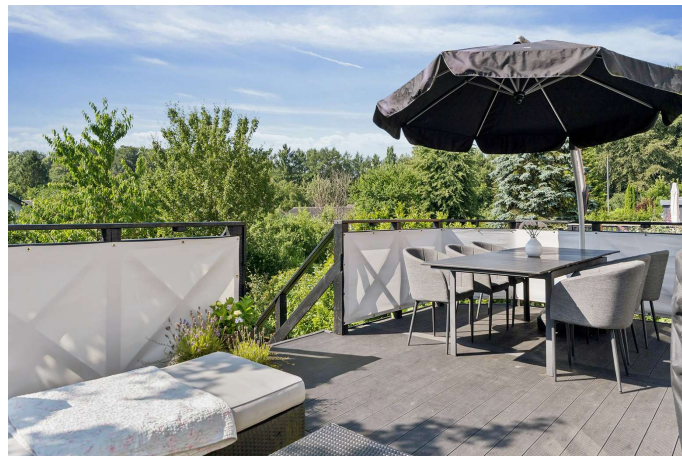
Dato: 27.08.2026



Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

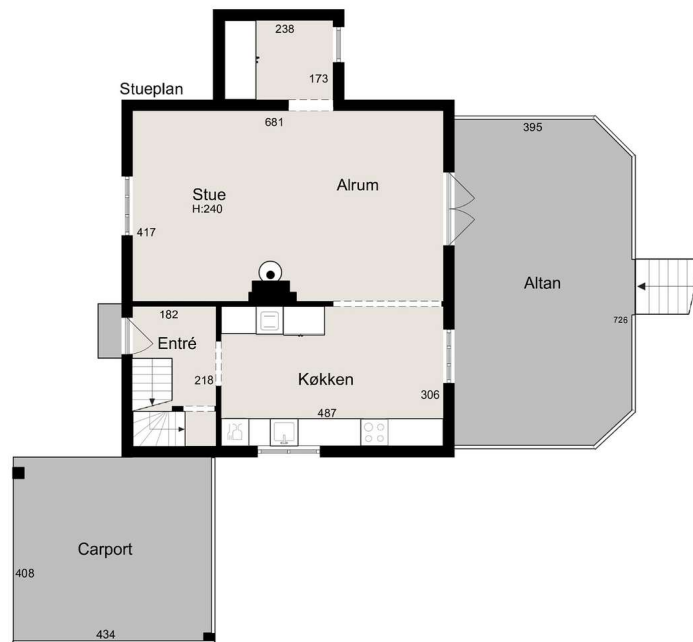
Dato: 27.08.2026



Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

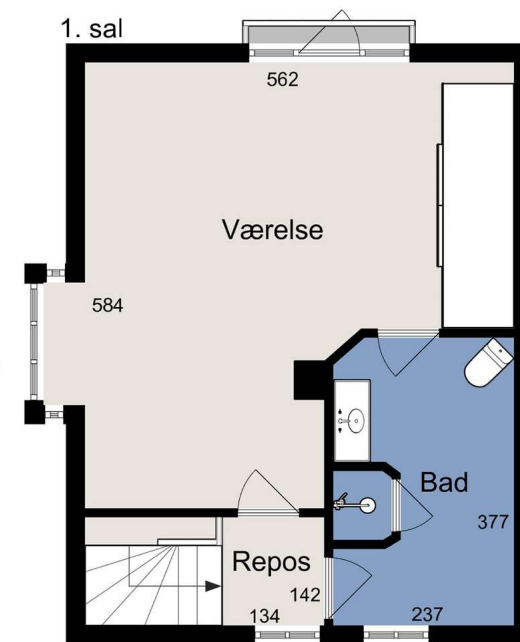
Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

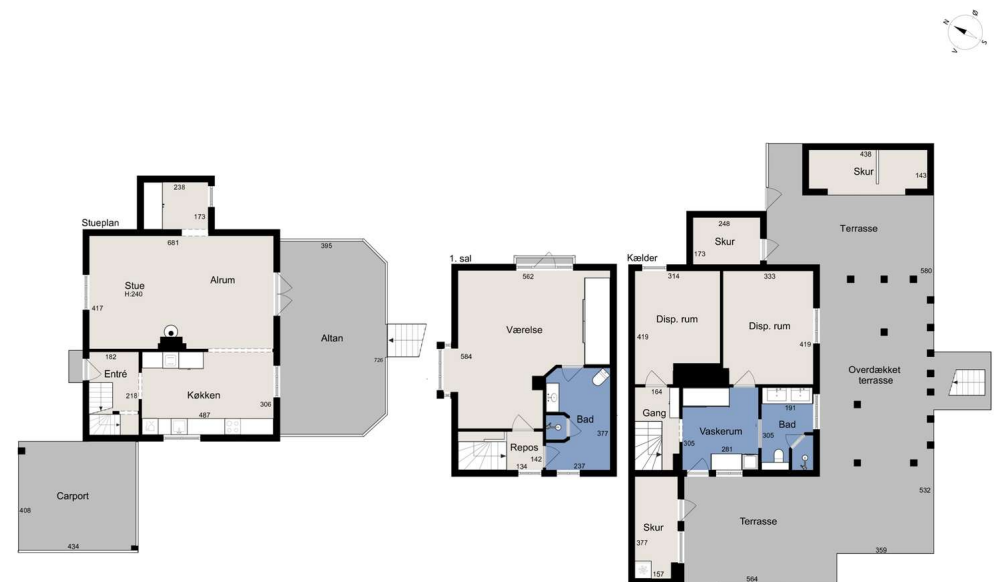
Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



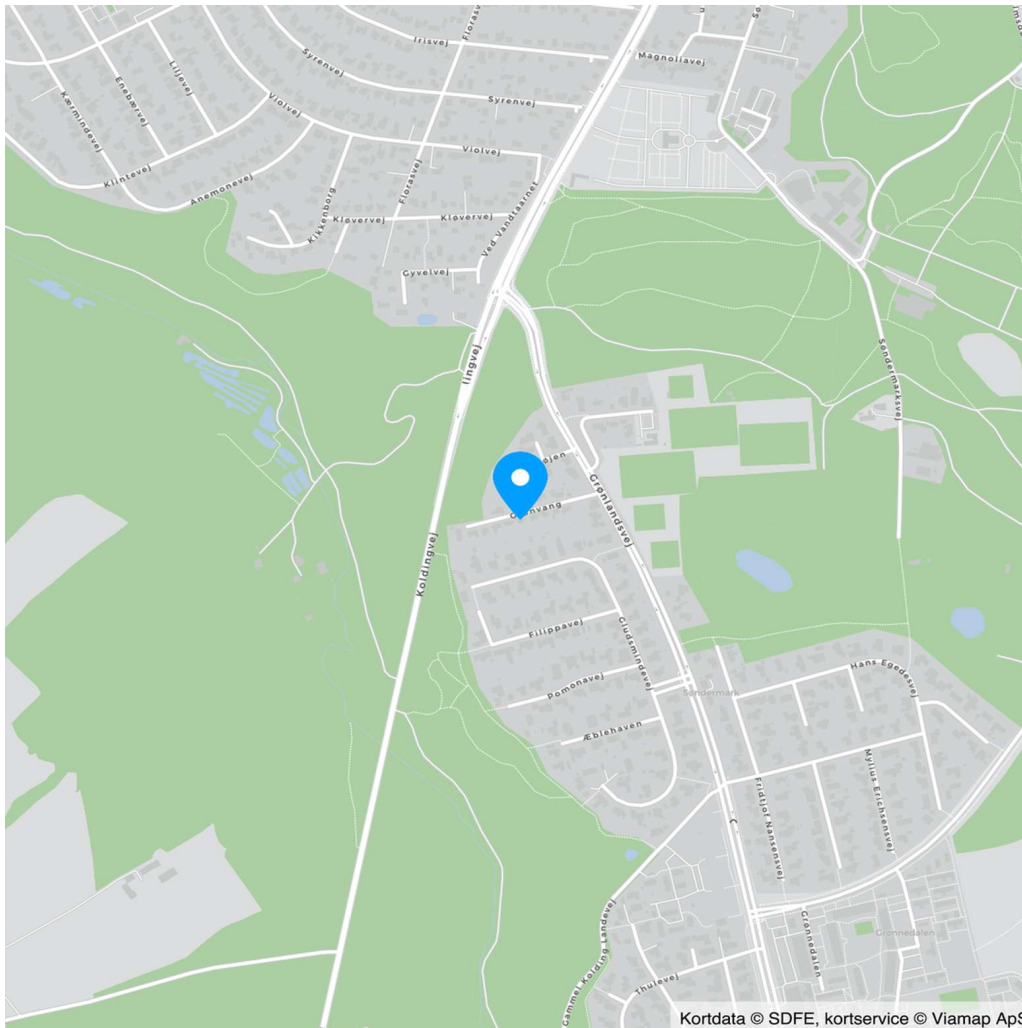
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026





Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 126g Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5690887
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.710.000
Grundværdi: 757.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.368.000
Grundlag for grundskyld: 605.600

Arealer**

Grundareal: 869 m²
- heraf vej 182 m²
Boligareal i alt: 95 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 68 m²
Carport: 18 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: 30.05.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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, Thu-
levej m.fl., Søndermarken

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG, med vand og is), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Witt), Emhætte (Electro-lux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 20 Mwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Grønvang 11, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
 Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.977	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	85	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	691	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	5.694	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.829.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.322		

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 15.305 md. / 183.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.506 md. / 150.077 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: 31.07.2026

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: Grønvang 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-8042
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 27.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.180.000
Nr. 4: hovedstol kr. 250.000
Nr. 5: hovedstol kr. 514.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.