

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>211</b>
Kontant	<b>8.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.950</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.855</b>
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **701-7870**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmæglerne.dk/vejle](http://www.realmæglerne.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: Sdr. Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026



### Sjældent udbudt liebhavervilla med en helt enestående beliggenhed og udsigt over hele Vejle

På attraktive Sdr. Villavej udbydes denne stemningsfulde og særdeles charmerende villa, smukt placeret i et af Vejles mest eftertragtede områder. Her forenes klassisk elegance, sjæl og atmosfære med en betagende udsigt over Vejle By og Vejle Fjord, en kombination, der sjældent udbydes. Boligen fremstår med en særlig herskabelig karakter og fordeler sig over 2 etager med flotte proportioner, god loftshøjde og smukke, originale detaljer, der understreger ejendommens unikke charme. Hertil kommer en yderst anvendelig kælder med mange disponible kvadratmeter og et væld af muligheder. Ejendommen byder velkommen via en hyggelig indkørsel og privat gårdmiljø, som skaber en stemningsfuld ankomst til boligen. Allerede ved første møde fornemmes her en ejendom med karakter, varme og en helt særlig udstråling. Indenfor træder man ind i entre, der naturligt fungerer som boligens hjerte og fordelingspunkt med adgang til gæstetoilet med bad. Fra entreéen åbner hjemmet sig smukt op med en indretning, der emmer af klassisk stil og indbydende atmosfære. Entreer - Opholds- og Spisestuen har flotte sillebens gulve og ligger i forbindelse med stuen hvor der er udgang til en skøn udestue, hvor der er plads til særlige stunder og udgang til hævet terrasse samt havestue med originale klinker. Boligens charme af flotte detaljer, en imponerende loftshøjde og et smukt lysindfald. Køkkenet fremstår lyst og indbydende med hvide fronter, god skabs- og skuffeplads samt tilhørende viktualierum, fra køkkenet er der en spiseplads, hvor der er udgang til en hævet terrasse, hvor udsigten og de rolige omgivelser får lov at træde helt frem. Boligens opholdsrum byder på en skøn kombination af elegance og funktionalitet og giver mulighed for at indrette sig med både stil og personlighed, værd at nævne er den smukke originale Hess Kamin. På første sal findes et stort soveværelse med en dejlig ro og en fin rummelighed. Herudover er der 2 gode værelser, som på fineste vis kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteafdeling samt dobbeltkontor der kan ændres til børneværelse/r. Etagen rummer desuden et badeværelse med bruseniche. Kælderen byder på flere gode disponible rum med mulighed for eksempelvis værksted, vinkælder, opbevaring eller hobbyaktiviteter. Herudover findes et praktisk vaskerum samt vinkælder og toilet. Udendørs fuldendes helheden af en dejlig, aflukket have med flere skønne terrassemiljøer orienteret mod både nord og syd, så solen og udelivet kan nydes dagen igennem i private og rolige rammer. Endvidere er garage ved boligen, samt er der en ekstra carport.

#### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026



Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026



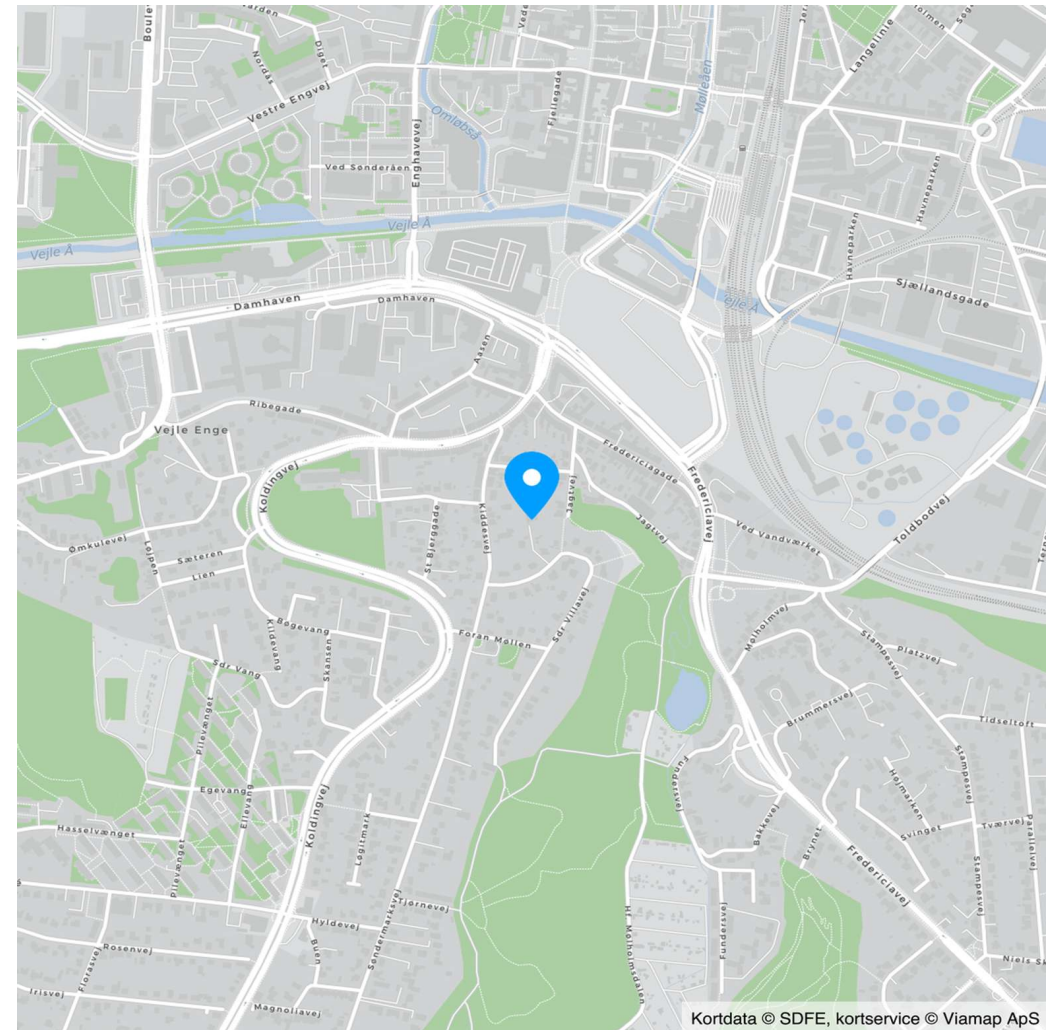
Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 20I Engene, Vejle Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 5692695  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1906

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.855 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 211 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 89 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 18 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.786.000  
Grundværdi: 4.793.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.828.800  
Grundlag for grundskyld: 3.834.400

\*\* 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: 06.12.1923 - Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 2: 07.06.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 1.3.B.1 - Boligområde ved Koldingvej og Ribevej i Vejle

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Bosch), Emhætte (Silverline), Ovn (ATAG), Kogeplade (ATAG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.261 Forbrug: 24.600 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

+ brænde til pejsen kr. 2500

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.527	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	40.261	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	9.058.850
Skorstensfejning	kr.	840			
Husforsikring	kr.	7.194	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.	71.405			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.768 md. / 585.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.855 md. / 478.255 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Sdr Villavej 5C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 701-7870  
Ejerudgift/md.: kr. 5.950

Dato: 19.06.2026

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. 3.025.300  
Nr. 4: hovedstol kr. 44.700

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

**Olietank**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er

konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

**Planforhold**

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

**Bygge og beskyttelseslinjer**

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

**Flere matrikler**

Der gøres opmærksom på, at der tilhører i alt tre matrikler til ejendommen. Hvoraf den ene er indkørsel som deles med naboen.

**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.

# 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.