

The REAL logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background. The background image shows a row of houses in Vejle, Denmark, with a brick house in the foreground and a white house with a red roof to its right. A grey car is parked on the street in front of the brick house. The number '8' is visible on the brick house's facade.

REAL

Svanholmsgade 8, 7100 Vejle

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	127
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.973	Grund m ²	464
Byggeår	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **7018064**

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: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026



Charmerende byhus med privat gårdmiljø, nyere tag og indflytningsklar stand

Dette indbydende byhus fra 1920 byder på 127 veludnyttede kvadratmeter og en sjældent harmonisk kombination af klassisk charme og moderne komfort. Her får du en bolig, der er løbende renoveret og fremstår helt indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind og begynde at nyde hjemmet fra første dag. Med nyere tag og vinduer er der taget godt hånd om de vigtigste forbedringer, hvilket bidrager til både et pænt udtryk og en tryk boligoplevelse.

Stueplanen er indrettet med et lyst og åbent køkken-almrum, der flyder naturligt sammen med stuen og skaber et dejligt samlingspunkt for hverdag og gæster. Herudover findes et ekstra værelse, som i dag egner sig perfekt som kontor, gæsteværelse eller børneværelse. På førstesalen er der i dag indrettet en stor, dejlig stue/soveafdeling, og planløsningen giver samtidig mulighed for at etablere op til to ekstra værelser, hvis behovet opstår. Det gør boligen særdeles fleksibel og velegnet til både par og familier.

Udenfor venter en virkelig hyggelig have og et skønt gårdmiljø, som føles helt privat og fredeligt. Her er der skabt rammer for udeliv med udekøkken, der indbyder til lange sommeraftener og hyggelige stunder under åben himmel. Det tilhørende udhus kan efter behov anvendes som gæsteværelse, hobbyrum eller ekstra opbevaring, hvilket kun øger anvendeligheden. Der er desuden privat parkeringsmulighed både i gården og i indkørslen, så hverdagen bliver praktisk og bekvem.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker at bo tæt på centrum i gåafstand til alt det, man har brug for i dagligdagen, samtidig med at skøn natur ligger lige i nærheden. Her får du et byhus med sjæl, privatliv og masser af muligheder i et attraktivt og nemt tilgængeligt område.

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: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026





Adresse: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026





Adresse: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 214f Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5693031
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.835.000
Grundværdi: 909.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.468.000
Grundlag for grundskyld: 727.200

Arealer**

Grundareal: 464 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Udhus: 26 m²
Udhus: 9 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: 14.01.1909 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Kommuneplan 1.1.B.1 - Boligområde ved Vesterbrogade i Vejle

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Ovn (Gram), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ikea), Opvaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand
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.: 15.100 Forbrug: 18.520 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
 Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.487	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.636	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	89	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.998	I alt	kr.	2.426.750
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.670		

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 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.662 md. / 127.943 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: Svanholmegade 8, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 7018064
Ejerudgift/md.: kr. 1.973

Dato: 17.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 636.000
Nr. 3: hovedstol kr. 350.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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 5.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapport. Overdækket terrasse er ikke anført på BBR.

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.