



REAL

Vardevej 139, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.799	Grund m ²	778
Byggeår	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **701-6436**

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: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026



Nyopført villa med moderne luksus og fantastisk udsigt

Velkommen til et hjem, hvor moderne arkitektur møder komfortabelt familieliv - en villa, der ikke kun er et hjem, men et statement. Bygget i 2022 står denne ejendom som et mesterværk af nutidig design og funktionalitet. Med sine 185 kvadratmeter fordelt på to planer, tilbyder den rummelighed og en gennemtænkt indretning, der imødekommer selv den mest krævende smag. Beliggenheden er attraktiv, hvor vi er tæt på skov og Vejle midtby.

Allerede ved ankomsten bydes du velkommen af en åben og lys entré, videre ind finder du et bryggers, der kombinerer æstetik med praktisk anvendelighed; hvide detaljer og god skabsplads skaber orden og overskuelighed. Det stilfulde badeværelse på stueetagen er udstyret med flotte grå klinker, væghængt toilet og en indbygget bruse-niche - ren elegance.

Stueplan byder også på et godt værelse samt det ultimative leverum: Et køkkenalrum og stue i ét åbent rum, hvor gulv til loft vinduer sikrer et overflødigshorn af naturligt lys. Køkkenet fra Svanekøkken skiller sig ud med sit moderne udstyr såsom quooker 5 i én og dampovn - perfekt for den passionerede madentusiast.

På første sal finder du yderligere to gode værelser samt soveværelset - dit private fristed. Soveværelset er ikke blot rummeligt; det har også walk-in-closet og byder på fantastisk udsigt over området. Endnu et badeværelse spejler stueplanens elegante design, mens endnu en stue øverst oppe inviterer til hyggelige aftener med langt kig over byen og mod skoven.

Detaljerne i denne villa taler for sig selv: Gennemgående massiv egetræ sildebens gulv understreger boligens karakter og varme. Indbyggede højtalere sammen med genvex ventilationsanlæg sikrer optimal komfort året rundt. Denne ejendom repræsenterer det ypperste indenfor moderne boligdesign kombineret med funktionelle løsninger for hverdagens behov.

Denne villa er mere end bare fire vægge; det er en livsstil. En mulighed for at eje noget unikt - hvor luksus møder dagligdags bekvemmeligheder i harmoni. Lad dette hus blive rammen om dine fremtidige minder.

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.

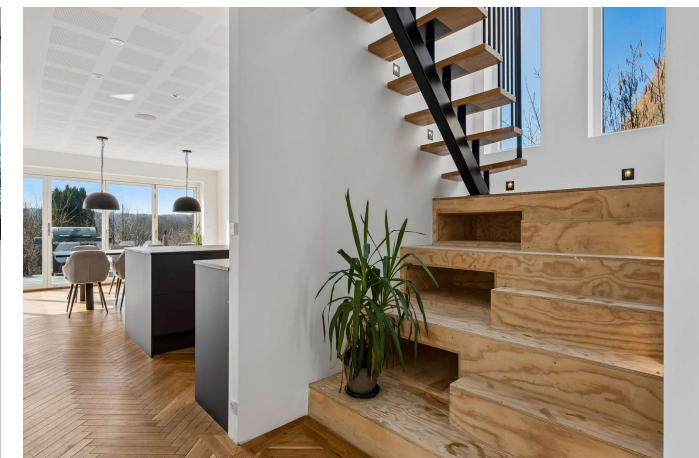
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026





Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026



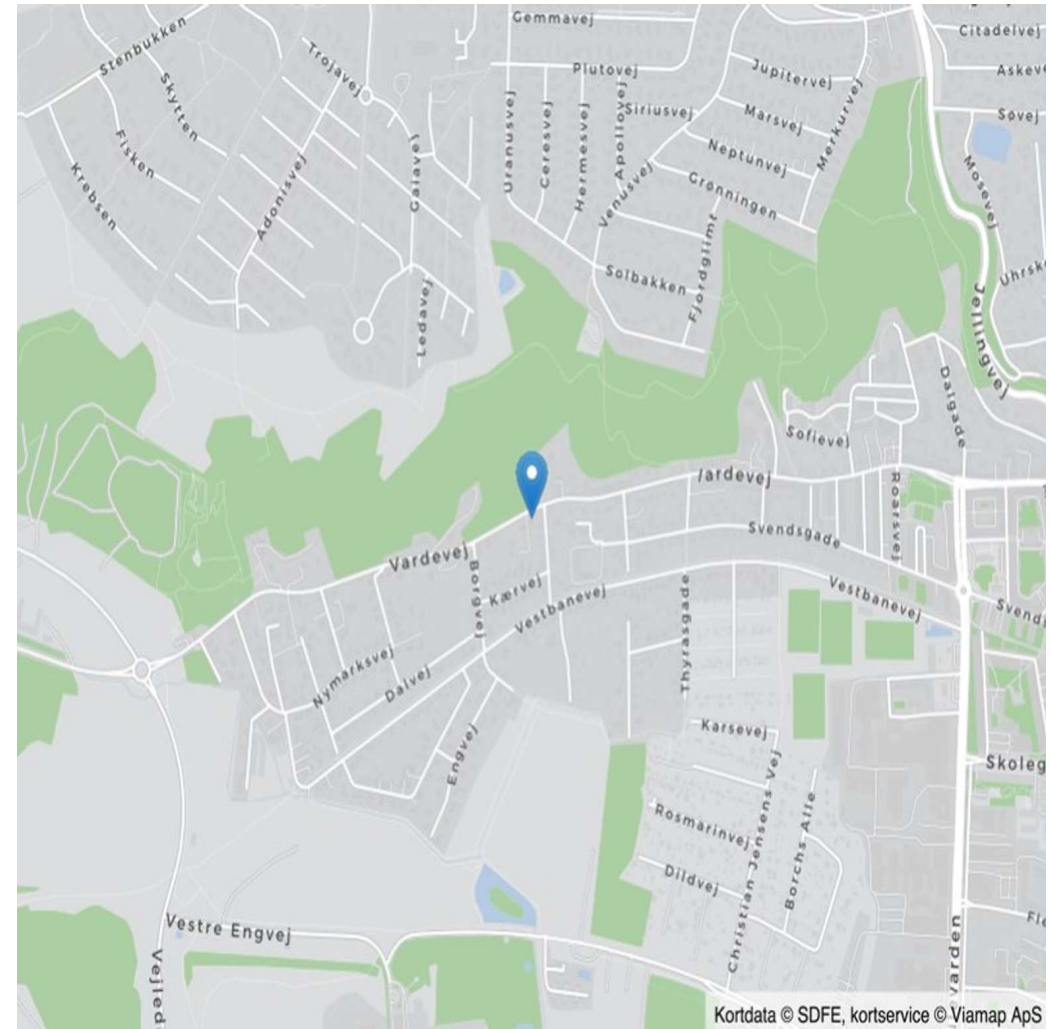
Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 39f Kølholt, Skibet
BFE-nr.: 4376844
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.332.000
Grundværdi: 757.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.065.600
Grundlag for grundskyld: 605.600

Arealer**

Grundareal: 778 m²
Boligareal i alt: 185 m²
- heraf fritliggende enfamiliehus: 184 m²

Øvrige arealer:

** 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: 02.12.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv.
- Nr. 3: 11.03.1967 - Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 3: 02.12.1931 - Dok om vandværk mv.
- Nr. 4: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv.

Planer

Kommuneplan 1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle
Lokalplan Bygv-1 - Boligområder, Skibet, østengård, Kølholt og Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Asko), Kombiovn (Asko), Køleskab (Bauknecht), Fryser (Bauknecht), Kogeplade (Bora), Vinkøleskab (Witt), Quooker 5i1

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Vejle
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.435	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation, anslået	kr.	3.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	I alt	kr.	4.533.885
Husforsikring	kr.	5.813	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.	21.587			

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: Vardevej 139, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6436
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 21.04.2026

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

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er ud fra ejendommens foreløbige vurderinger, da den ikke forventes uændret når ejendommen vurderes.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes det er tidligere bebyggelse som fremgår af BBR meddelelsen og ikke den nuværende bebyggelse.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 3.150.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.03.2026

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.