

Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**123**
Kontant	**1.895.000**	Erhverv m^2	**106**
Ejerudgift	**1.859**	Grund m^2	**1.000**
Byggeår/ombygget	**1968/2012**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **701-9036**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026



Unik ejendom med værksted og erhvervsmuligheder

Her får I en sjælden mulighed for at kombinere familielivet med den store, pladskrævende hobby eller med erhverv. Med en beliggenhed i et fredeligt, blandet bolig- og erhvervsområde få minutters kørsel fra Uhrhøj, byder denne ejendom byder på et væld af muligheder og masser af albuerum både inde og ude.

Boligen har i 2012 gennemgået en større ombygning, hvor bl.a. taget blev skiftet, nye gulve etableret og meget mere. Hjertet i boligen er et skønt åbent opholdsmiljø, hvor stue, spisestue og et lyst, pænt køkken smelter sammen. Her pryder en fritstående brændeovn, der spreder varme og hygge på kølige dage. Spiseafdelingen forkæles af brede vinduespartier, der trækker dagslyset ind i rummet og giver et kig mod haven. Huset rummer desuden en god, separat afdeling med tre indretningsvenlige værelser, samt et pæn badeværelse. I kælderen får I 2 disp. samt et tredje badeværelse indrettet med en dobbeltvask og separat bruseniche.

Et andet af ejendommens plusser er den imponerende udbygning, som er bygget sammen med privatboligen. Her får I et værksted med en bred port, som er en ren drøm for mekanikeren, håndværkeren eller jer, der blot ønsker masser af plads til hobbyprojekterne. I direkte forlængelse af værkstedet findes praktiske faciliteter i form af et vaskerum samt ejendommens andet badeværelse.

Som en ekstra bonus rummer huset en lille, men yderst funktionel kælder. Den er indrettet med to gode disponible rum samt et tredje badeværelse.

Udenfor venter en dejlig og ugeneret have, der primært er udlagt i græs – perfekt til børnenes leg og boldspil. Sommerhalvåret kan nydes i fulde drag på de store, indbydende terrassemiljøer. Her får I både en lækker hævet træterrasse samt en stor fliseterrasse, hvor grillmiddagene kan nydes.

Til ejendommen hører desuden en carport, og den store flisebelagte indkørsel giver rigeligt med parkeringsplads.

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: Victor Mielche Zinck

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

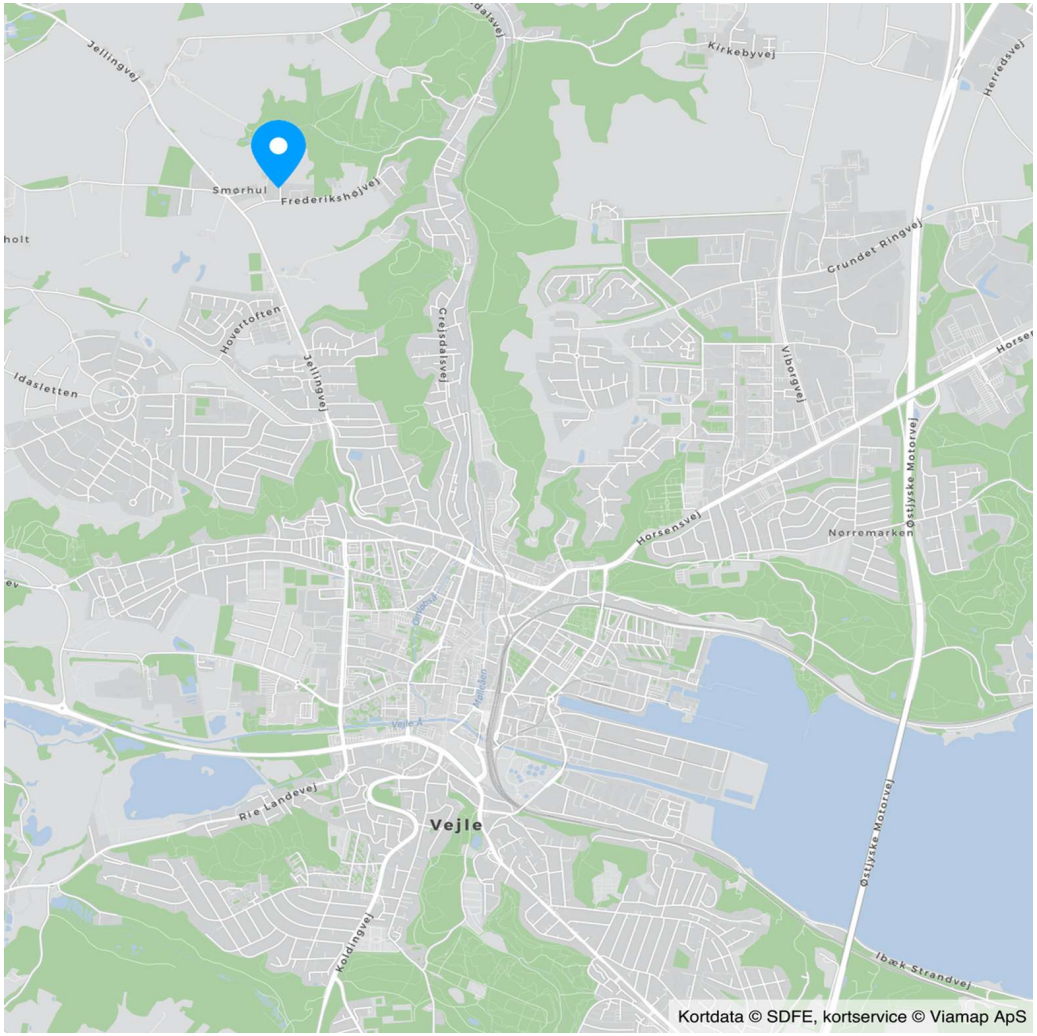
Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	25av Hover By, Hover
BFE-nr.:	4369689
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.478.000
Grundværdi:	622.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.182.400
Grundlag for grundskyld:	497.600

Arealer**

Grundareal:	1.000 m²
Boligareal i alt:	123 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m²
Indbygget garage:	21 m²
Erhvervsareal:	106 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 1.4.E.1 - Erhvervsområde ved Frederikshøjvej i Vejle
Kommuneplan 1.4.E.1 - Erhvervsområde ved Frederikshøjvej i Vejle

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

Ovn (Samsung), Ovn (Samsung, 2021), Opvaskemaskine (Beko, 2021), Køleskab (Beko, 2021), Emhætte (2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026

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.: 25.000 Forbrug: 1.224 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan i perioden 1/1/25 til 31/12/25 fremvise et faktisk forbrug på kr. 9.092,9 svarende til 603,-

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 salgsopstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9036
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.030
Grundskyld	kr.	5.225
Renovation	kr.	3.572
Rottebekæmpelse	kr.	143
Skorstensfejning	kr.	1.335
Husforsikring, anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.304

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.668
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.925.418

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.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.727 md. / 104.719 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Frederikshøjvej 96, 7100 Vejle Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 701-9036 Ejerudgift/md.: kr. 1.859	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 1.540.000 Nr. 2: hovedstol kr. 300.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunen og regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang.

Sælger har oplyst at grunden er oprenset. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.
Idet carport, drivhus, metalskur i haven og brændeskur ikke er anført på BBR,

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.