



**REAL**

## Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>121</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.496</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1928/2001</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **701-7164**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026



### Rummelig og charmerende lejlighed på 121 kvm – med fælles have og attraktiv beliggenhed tæt på byen

Drømmer du om en lejlighed med god plads, charme og en central beliggenhed? Så er denne 121 kvm store lejlighed måske dit næste hjem. Her får du en dejlig kombination af funktionalitet, atmosfære og nærhed til alt det, byen har at byde på.

Lejligheden er indrettet med to lyse og rummelige soveværelser, der begge giver rig mulighed for både soveplads, hjemmekontor eller gæsteværelse. Det funktionelle køkken har plads til hverdagens madlavning og er i åben forbindelse med spisestue der har adgang til egen altan, mens det velholdte badeværelse fremstår lyst og indbydende.

På overetagen finder du en stor og hyggelig stue med dejligt lysindfald – et perfekt samlingspunkt for familie og venner.

Som en ekstra bonus har du adgang til en skøn fælles have, hvor du kan nyde grønne omgivelser, morgenkaffen på en solrig dag eller en stille stund med en god bog.

Beliggenheden er ideel for dig, der vil bo bynært – med kort afstand til indkøb, offentlig transport, caféer og kulturelle tilbud. Her bor du med både ro og byliv lige inden for rækkevidde.

En lejlighed med mange muligheder og masser af plads – klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

### 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.

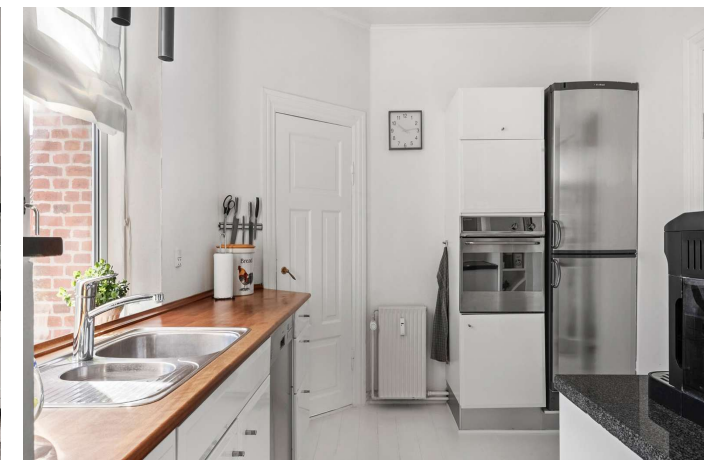
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

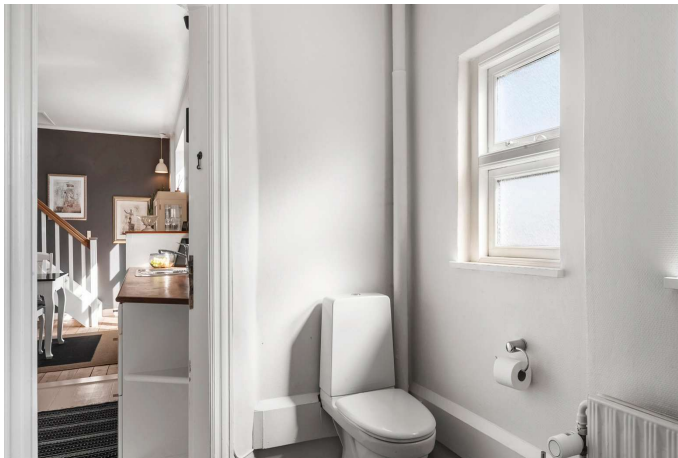
Dato: 07.04.2026



Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026



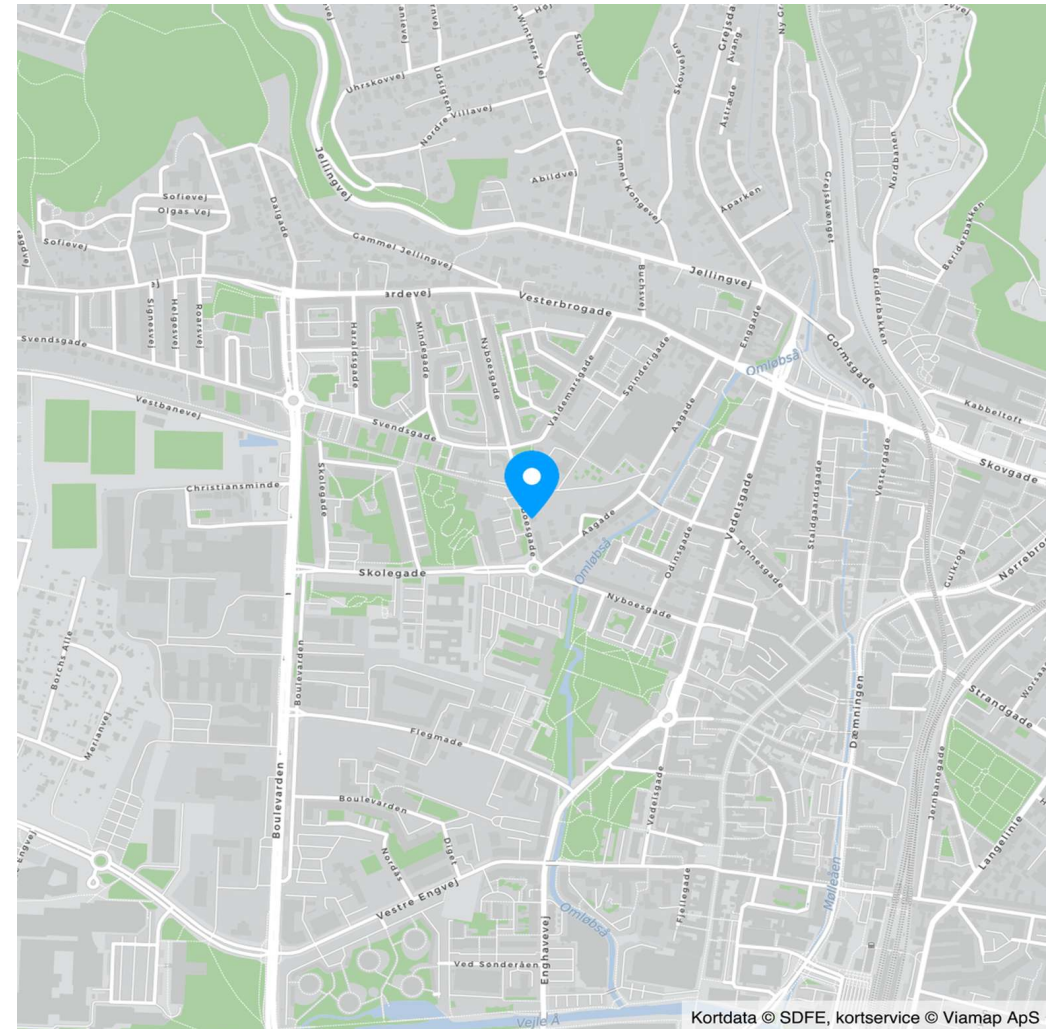
Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 282u Engene, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 319214  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1928/2001

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 107 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 107 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 121 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.947.000  
Grundværdi: 751.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.557.600  
Grundlag for grundskyld: 600.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.05.1929 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv  
- Nr. 2: 09.01.1974 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 3: 28.06.2001 - Vedtægter for Ejerforeningen Nyboesgade 38, 7100 Vejle. Prior. forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 1.1.B.3 - Boligområde ved Vedelsgade i Vejle  
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby  
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby  
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Tilbehør:

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

Ovn: Bauknecht Emhætte: Blomberg Kogeplade: Zanussi Køleskab: Vestfrost Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.851                      Forbrug: 6.050 enheder

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto for varme kr. 700 pr. måned.

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.944	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.600	I alt	kr.	1.908.250
Rottebekæmpelse	kr.	95			
			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.	41.947			

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 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.508 md. / 102.094 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 20.000

**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: Nyboesgade 38, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7164  
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 07.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Nyboesgade 38  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 50 / 100  
Tinglyst: 45 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret: Have, ikke nummererede kælderrum og p-plads. Fællesfaciliteter: Overdækket altan på 1.sal, toilet og vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler i kælderen, haveskur og bord/bænkesæt i haven.

**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-/årsoppgørelsen. 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.

Fællesudgift til ejerforeningen

Indeholdt i de 2.300 kr./mdr. er udgift til varme, strøm, vand til fælles vaskemaskine, tørretumbler og trappelys, husforsikring og renovation.

Planforhold

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

Bevaringsværdi

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbeskyttelseslinjer.

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:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 145.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.03.2026

# 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.