



**REAL**

## Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.815</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>805</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1970</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7918**

**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: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026



### Skøn villa beliggende på lukket vej på Nørremarken

Drømmer I om at bo på attraktive Nørremarken i Vejle – i trygge omgivelser på en lukket vej, hvor børnene frit kan lege, og hverdagen kan nydes?

Så er denne rummelige bolig på Niels Kjeldsensvej måske lige noget for jer.

Boligen byder på hele 156 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtnækt planløsning og god plads til at indrette sig efter behov. Her får I 4 gode og regulære værelser, som giver mulighed for både børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det lyse og indbydende køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. Herfra er der en fin, åben forbindelse til den hyggelige stue, som indbyder til afslapning og nærvær med familie og venner.

Boligen rummer desuden 2 fine badeværelser begge med bruseniche og gulvvarme samt et praktisk bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter, der gør hverdagen nemmere.

Udover et stort redskabsrum med plads til masser af opbevaring eller hobbyaktivitet, er det også værd at nævne det gode disponible rum der ligger i forbindelse heraf. Udendørs venter en dejlig terrasse, hvor I kan nyde solen, grille på sommeraftener og slappe af i private omgivelser. Beliggenheden på en blind vej gør boligen særligt attraktiv.

Her får I en velindrettet bolig med masser af plads, en god indretning og en attraktiv beliggenhed i et populært område af Vejle – tæt på både natur, indkøb, daginstitution, skole og hverdagens øvrige fornødenheder.

### 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: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

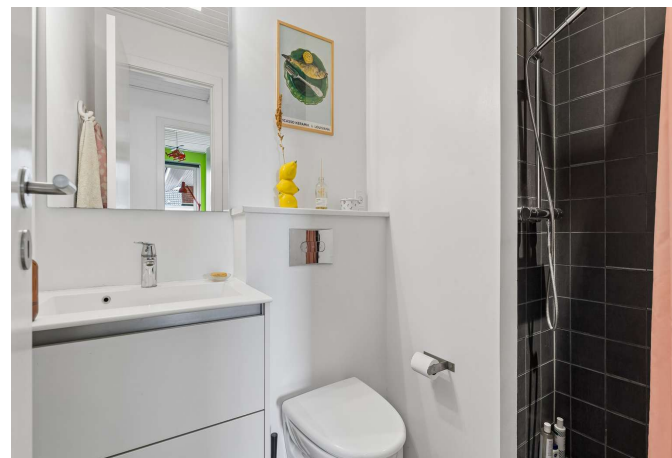
Dato: 16.04.2026



Adresse: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026







Adresse: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 67bk Nørremarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5689433  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1966/1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.762.000  
Grundværdi: 1.358.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.209.600  
Grundlag for grundskyld: 1.086.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 805 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 16 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 19.07.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.5.B.1 - Boligområde ved Nørremarksvej i Vejle

Tilbehør:

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

Kogeplade (AEG), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG), Ovn (AEG), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.220                      Forbrug: 23 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.269	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.407	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.131	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	3.324.150
Husforsikring	kr.	6.847			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.780			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.939 md. / 215.263 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.659 md. / 175.904 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: Niels Kjeldsensvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Nørreremarkens Grundejerlaug  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

**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 forurenede, 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.

Planforhold

# 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.