

REAL



## Nobilisvej 12, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>166</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.476</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>791</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/2013</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-8017**

**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: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026



### Virkelig skøn og bynær villa i rolige omgivelser

Denne ejendom er oprindeligt bygget i 1930, og har gennemgået en omfattende renovering og modernisering over de senere år, bl.a. er der installeret varmepumpe og i 2013 er der lavet en dejlig tilbygning, hvilket gør hjemmet perfekt for dem, der søger både historie, masser af plads og moderne komfort. Med et boligareal på 166 kvadratmeter tilbyder villaen rummelige opholdsrum kombineret med en række fantastiske opdateringer og masser af lys.

Det oprindelige hus rummer en charmerende entré, køkken/alrum og en hyggelig tagetage med soveværelse og badeværelse. I 2013 blev der opført en tilbygning, som inkluderer et nyt badeværelse med ovenlysvindue, to store soveværelser samt en fantastisk stue. Dette giver ikke blot ekstra plads, men også mulighed for at nyde det naturlige lys året rundt.

Haven er anlagt med omhu og stil, varieret beplantning og hvor den sydvestvendte terrasse er i niveau med det indvendige, hvilket er perfekt til uforstyrrede stunder eller hyggelige sammenkomster under åben himmel.

Ejendommens facader står flot renoveret og pudsarbejdet er afsluttet med maling. Kælderen byder på et vaskerum samt to disp.rum, hvilket sikrer lidt ekstra kvadratmeter samt masser af funktionalitet.

Med den åbne indretning, store soverum og ekstra kvadratmeter i form af kælder, samt den murede udhusbygning får I her masser af plads til både familieaktiviteter eller hobbyprojekter.

Huset ligger kun få minutters kørsel fra Vejle midtbys pulserende gågade – tæt nok til bekvemmelighederne men stadig placeret i rolige omgivelser med naturen som nabo. Fra boligen er der sti til Grejsdalen og Grejsdals-skolen ligger indenfor gåafstand.

### 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.

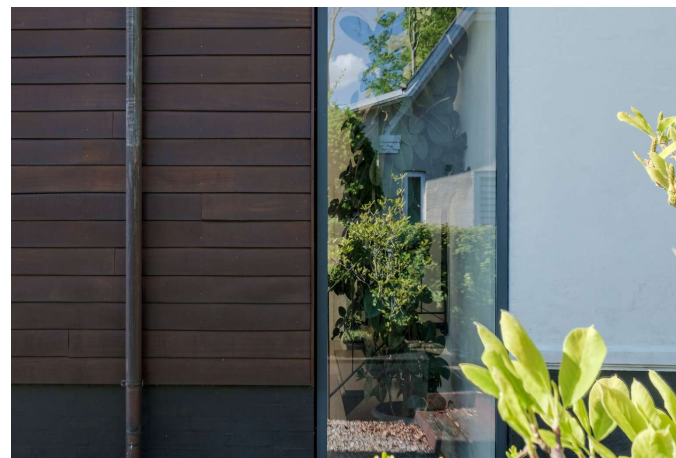
Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Martin Nielsen



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026





Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026





Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026





Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 6bø Hover By, Hover  
BFE-nr.: 4369156  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1930/2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.227.000  
Grundværdi: 856.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.781.600  
Grundlag for grundskyld: 684.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 791 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 166 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 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: 02.07.2001 - Skøde lyst servitutstiftende m.h.t. forbud mod kreditforfølgning jf. RPL § 513 Om respekt

**Planer**

Kommuneplan 1.4.B.5 - Boligområde ved Frederikshøjvej i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gorenje), Ovn (Gorenje), Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 10.100 Forbrug: 7.522 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.086	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	101	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.391	I alt	kr.	2.025.767
Husforsikring	kr.	8.484			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.714			

**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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.893 md. / 106.714 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: Nobilisvej 12, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 08.07.2026

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. 1.050.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 70.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 199.000

**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.

**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.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor

evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Konsekvensområder for tekniske anlæg**

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder.

**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, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Idet udhuset ikke er registreret på BBR og kælderens er registreret til 12 m<sup>2</sup>, men findes større end dette.

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret økologisk forbindelse, bevaringsværdigt landskab og geologisk bevaringsværdi.

# 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.