

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>158</b>
Kontant	<b>4.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.514</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>974</b>
Byggeår	<b>2018</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **701-7981**

**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: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026



### Arkitektonisk skarp villa med skoven som nærmeste nabo

På Nørreskov Huse 38 venter en bolig, der rammer noget helt særligt. Her er linjerne rene, atmosfæren eksklusiv og følelsen gennemført fra det øjeblik, man træder indenfor. Det her er ikke bare endnu et moderne hus – det er et hjem, hvor arkitektur, funktionalitet og stemning smelter sammen i en sjældent vellykket balance.

Villaen er opført i 2018 og fremstår fuldstændig knivskarp med et stilrent og kompromisløst udtryk. Materialerne er nøje udvalgt, lyset vælter ind gennem de store vinduespartier, og overalt mærker man den kvalitet og ro, som kun de bedste planløsninger formår at skabe.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum i åben forbindelse med stuen – et stort, indbydende leverum, hvor hverdagen får lov at udfolde sig. Her er plads til lange middage omkring bordet, gæster på besøg, børn der samles omkring køkkenøen og rolige aftener med udsigt til haven og skovens grønne bagtæppe. Overgangen mellem ude og inde er tænkt ind som en del af oplevelsen, og lysindfaldet giver huset en særlig lethed og elegance.

Planløsningen er noget helt for sig selv. Der er tale om et forskudt vinkelhus, som skaber en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling, hvor der kan lukkes af mellem de to sektioner. Det giver en bolig, der på elegant vis balancerer fællesskab og privatliv – perfekt til familien, der ønsker både nærvær og muligheden for at trække sig tilbage i rolige omgivelser.

Masterafdelingen fremstår som sin egen private zone med direkte adgang til badeværelse, mens resten af boligen giver masser af fleksibilitet til børneværelser, hjemmekontor eller gæsteafdeling. De to badeværelser understreger den gennemførte komfort og gør hverdagen både nem og luksuriøs.

### 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



---

Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

---

Udenfor fortsætter oplevelsen. Haven ligger ugeneret og med direkte adgang til skoven bag huset – en sjælden kvalitet, der giver følelsen af luft, frihed og grønne omgivelser lige uden for døren. Her får man en beliggenhed, hvor naturen bliver en del af hverdagen, uden at man giver køb på nærheden til byen.

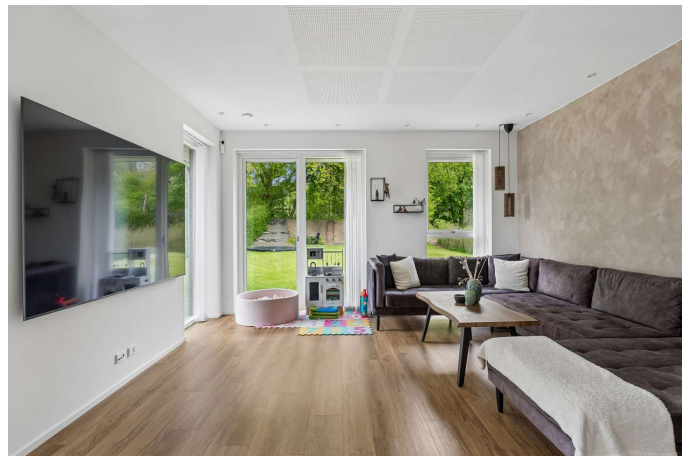
Nørremarken er et af de områder i Vejle, som børnefamilier igen og igen søger mod. Kombinationen af natur, trygge omgivelser, stisystemer, institutioner, skole og kort afstand til centrum gør området ekstremt attraktivt. Her bor man fredeligt – men stadig tæt på det hele.

En bolig, der skiller sig ud. Gennemført, moderne og med en beliggenhed, de færreste finder – og endnu færre slipper igen.

Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

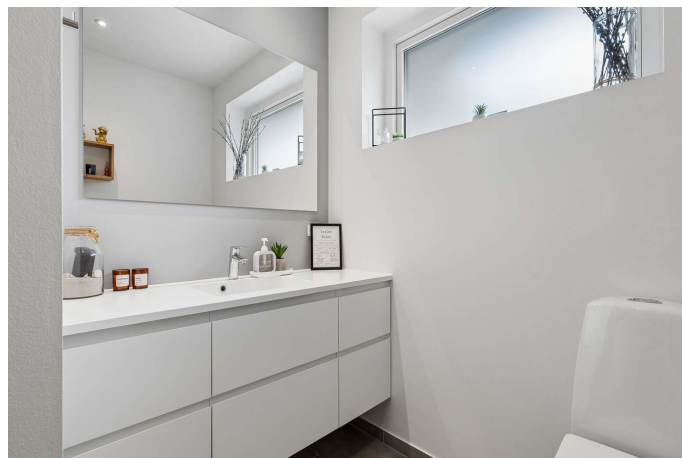
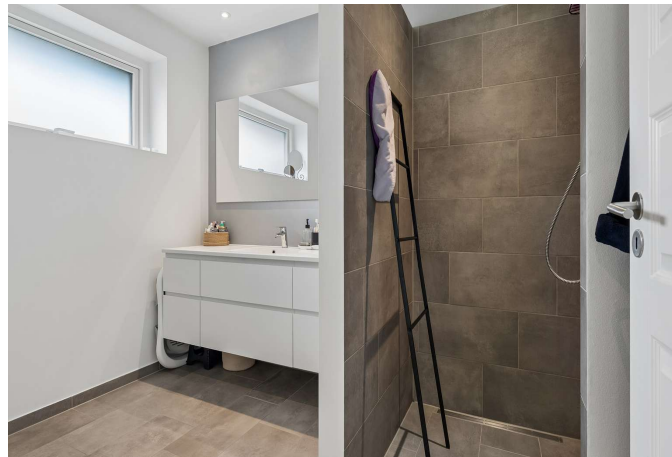




Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026





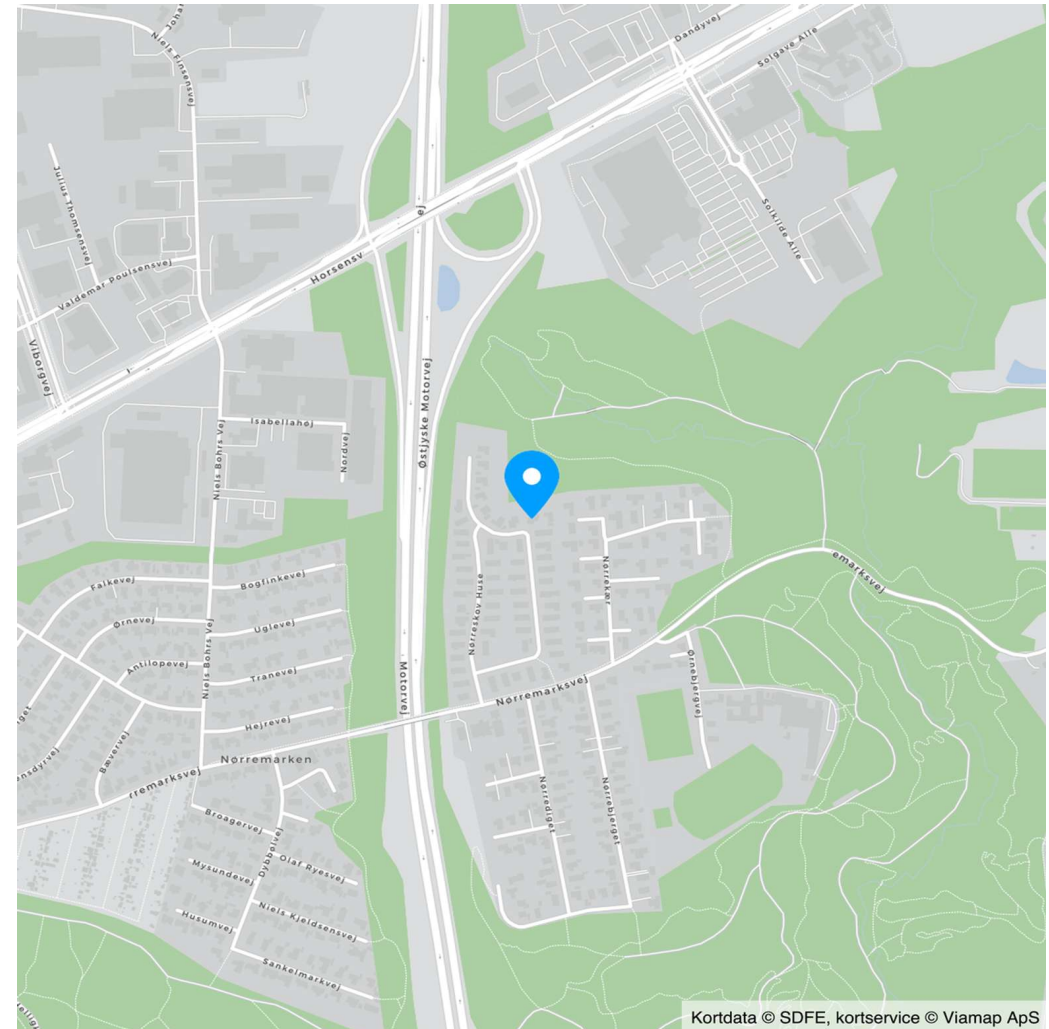
Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 82an Nørremarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 100033029  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.150.000  
Grundværdi: 904.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.520.000  
Grundlag for grundskyld: 723.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 974 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 18.08.2009 - Anm byrder og hæftelser Byggepligt, tilbagekøbsret m.v. 52\_C\_112  
- Nr. 2: 28.04.2010 - Servituten, der er vedhæftet som bilag, indeholder vedtægter for grundejerforeningen, herunder regler om medlemsskab, kontingent, generalforsamling, opgaver m.v.  
- Nr. 3: 05.03.2012 - DEKLARATION KLOAKANLÆG

**Planer**

Kommuneplan 1.6.B.15 - Boligområde ved Nørremarksvej i Vejle  
Lokalplan 1069 - Boligområde ved Nørremarksvej, Vejle

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

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.: 10.189 Forbrug: 9 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.852	Kontantpris	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	7.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	109	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.850	I alt	kr.	4.137.744
Husforsikring	kr.	4.302			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.168			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.249 md. / 266.989 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.181 md. / 218.177 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: Nørreskov Huse 38, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 701-7981  
Ejerudgift/md.: kr. 2.514

Dato: 17.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.720.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 538.400

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Nørreskov Huse  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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 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.

**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 jf. tilstandsrapport. Garage er ikke nævnt på BBR.

# 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.