



REAL

## Elsdyrvej 7, 7100 Vejle

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>95</b>  |
| Kontant    | <b>1.895.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.995</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>638</b> |
| Byggeår    | <b>1961</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **701-9138**

**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: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026



### 60'er-villa på Nørremarken med 167 etagemeter

På Nørremarken i Vejle finder du denne 60'er-villa, hvor et solidt fundament, en fin planløsning og en god beliggenhed går hånd i hånd. Huset er opført i 1961 og har bevaret meget af sin originalitet, mens der over årene er foretaget lettere renoveringer og moderniseringer – herunder blandt andet et lyst, opdateret køkken. Boligen fremstår fuldt funktionel og klar til indflytning, men giver samtidig oplagte muligheder for, at du kan sætte dit helt eget præg over tid.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker en nem og bekvem hverdag med mange ting inden for rækkevidde. Fra matriklen er der kort afstand til Nørremarkens mange faciliteter, skoler og indkøbsmuligheder, ligesom de skønne, grønne områder ved Nørreskoven inviterer til friske gå- og løbeture. Samtidig tager det kun få minutter at køre til Vejles hyggelige midtby, og med hurtig adgang til motorvejsnettet glider hverdagens logistik let og elegant.

Inde i stueplan mødes du af en lys og fornuftig indretning. Hjertet i hjemmet er den store stue og alrummet, som ligger i tæt forbindelse med det pæne køkken. Værelsesafdelingen i stueplan rummer tre gode, reelle værelser samt et klassisk og funktionelt badeværelse. Der er også adgang til en udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en skøn overgang til haven.

Grunden kuperet, og det er udnyttet på bedste vis med en kælder, der tilføjer masser af værdifulde ekstra kvadratmeter til boligen. Takket være terrænfaldet får kælderen et godt lysindfald og har sin egen direkte indgang. Kælderen er indrettet med husets andet badeværelse samt tre store, disponible rum, der giver utallige anvendelsesmuligheder – hvad end behovet er en multirum, kontor eller pladskrævende hobbyer.

Udenfor venter en have med plads til både leg, afslapning og hyggelige kroge. Til ejendommen hører desuden en praktisk carport.

### 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: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026



Gang



Adresse: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

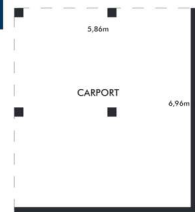
Dato: 24.09.2026



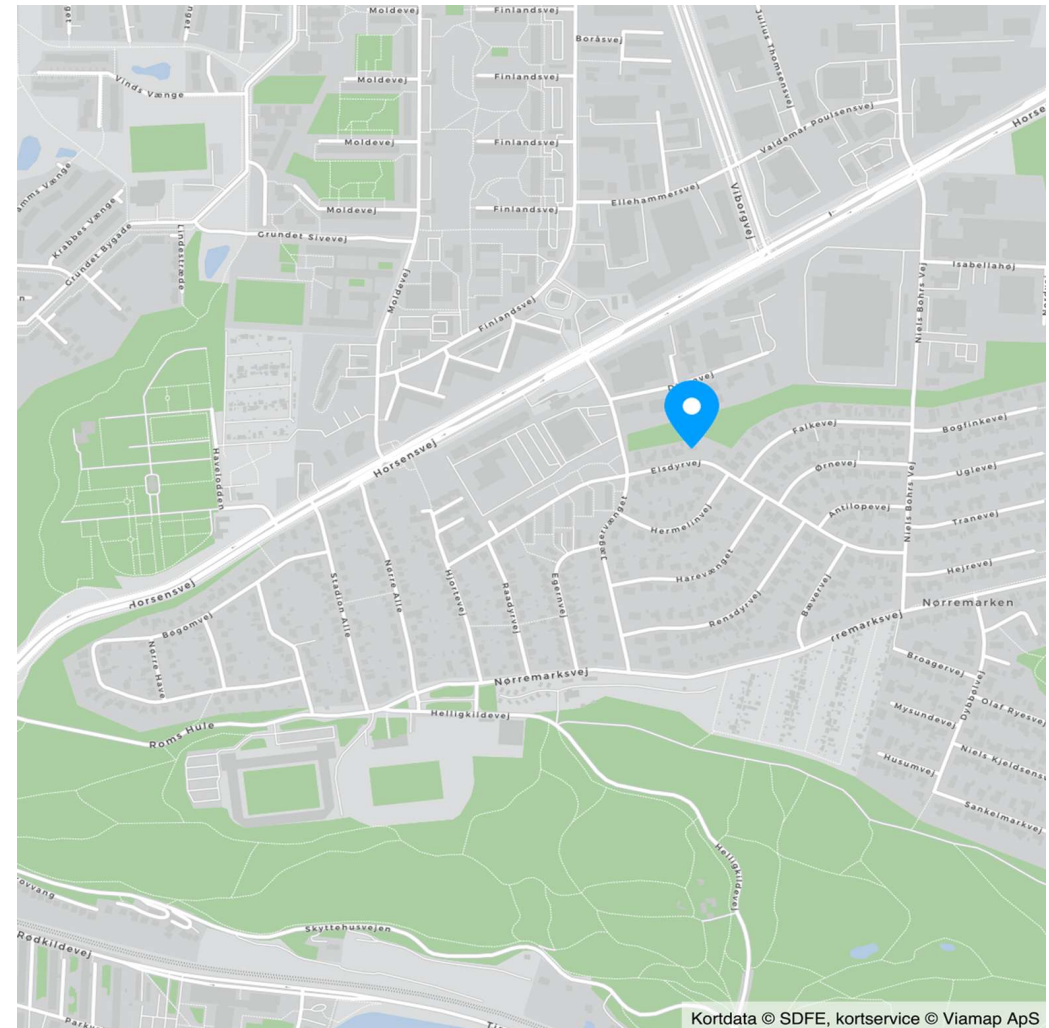
Adresse: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2am Nørremarken, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 5688766  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.624.000  
Grundværdi: 747.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.299.200  
Grundlag for grundskyld: 597.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 638 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 95 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 72 m<sup>2</sup>  
Carport: 22 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: 02.08.1960 - 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):

Ovn (Gram), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Gram), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan forevise et faktisk varmekonsum i perioden 01.01.25 til 31.12.25 på kr. 12.555,-

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.626  | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 1.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.275  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 13.250    |
| Renovation             | kr. | 3.966  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 6.751     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 94     | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-                                                                                                                                                                         | kr. 7.500     |
| Husforsikring          | kr. | 6.975  | bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-                                                                                                                                                                           |               |
|                        |     |        | niske., anslået                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                        |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.922.501 |
|                        |     |        | 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. | 23.935 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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 10.740 md. / 128.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.778 md. / 105.337 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Elsdyrvej 7, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-9138  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 24.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 753.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 244.000

**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.

**Anden varmekilde**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet den på BBR registrerede brændeovn er fjernet, men stadig noteret på BBR.

**Planforhold**

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

**Afvielser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Idet udestuen ikke er anført på BBR. I forhold til carporten, skønnes det, at arealet for bygningen afviger fra 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.