



REAL

Hornemansvej 9, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.868	Grund m ²	729
Byggeår	1987	Energimærke	A2010

Sagsnr. **701-8000**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / 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: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026



Velindrettet villa med åbent køkkenalrum og god beliggenhed

På Hornemansvej 9 finder du en indbydende bolig på 151 m² med en god planløsning og plads til hele familien. Her får du lyse opholdsrum, fire værelser og en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkkenalrum, som byder på god plads til spisebord og hyggelige stunder med familie og venner. I forlængelse af alrummet ligger den nedsænkede stue, som tilfører boligen karakter og en hyggelig atmosfære. Her er der god plads til sofamiljø, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen, som skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv.

Boligen rummer i alt fire gode værelser, som giver mange indretningsmuligheder, hvad enten behovet er børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Derudover byder huset på to badeværelser, hvilket gør hverdagen både nem og praktisk for den moderne familie.

Udendørs venter en hyggelig have og terrasse, hvor der er gode muligheder for afslapning og samvær i de lune måneder. Til ejendommen hører desuden en carport, som giver praktiske parkeringsforhold.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til indkøbsmuligheder, institutioner, skoler og øvrige faciliteter. Samtidig er der nem adgang til Vejle centrum, hvor du finder caféer, restauranter og et aktivt byliv.

En rummelig og velindrettet bolig med gode opholdsrum, fire værelser og en attraktiv beliggenhed tæt på både by og hverdagens behov.

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: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

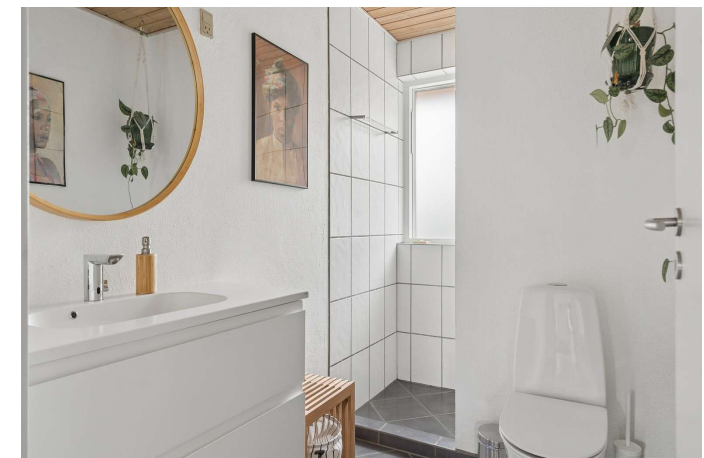
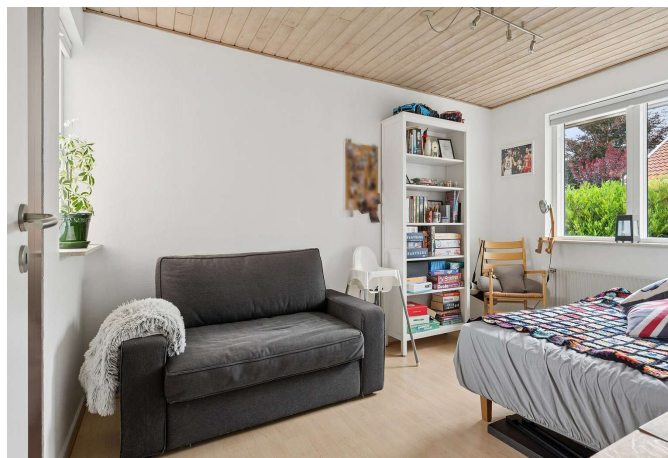
Dato: 13.08.2026



Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026



Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

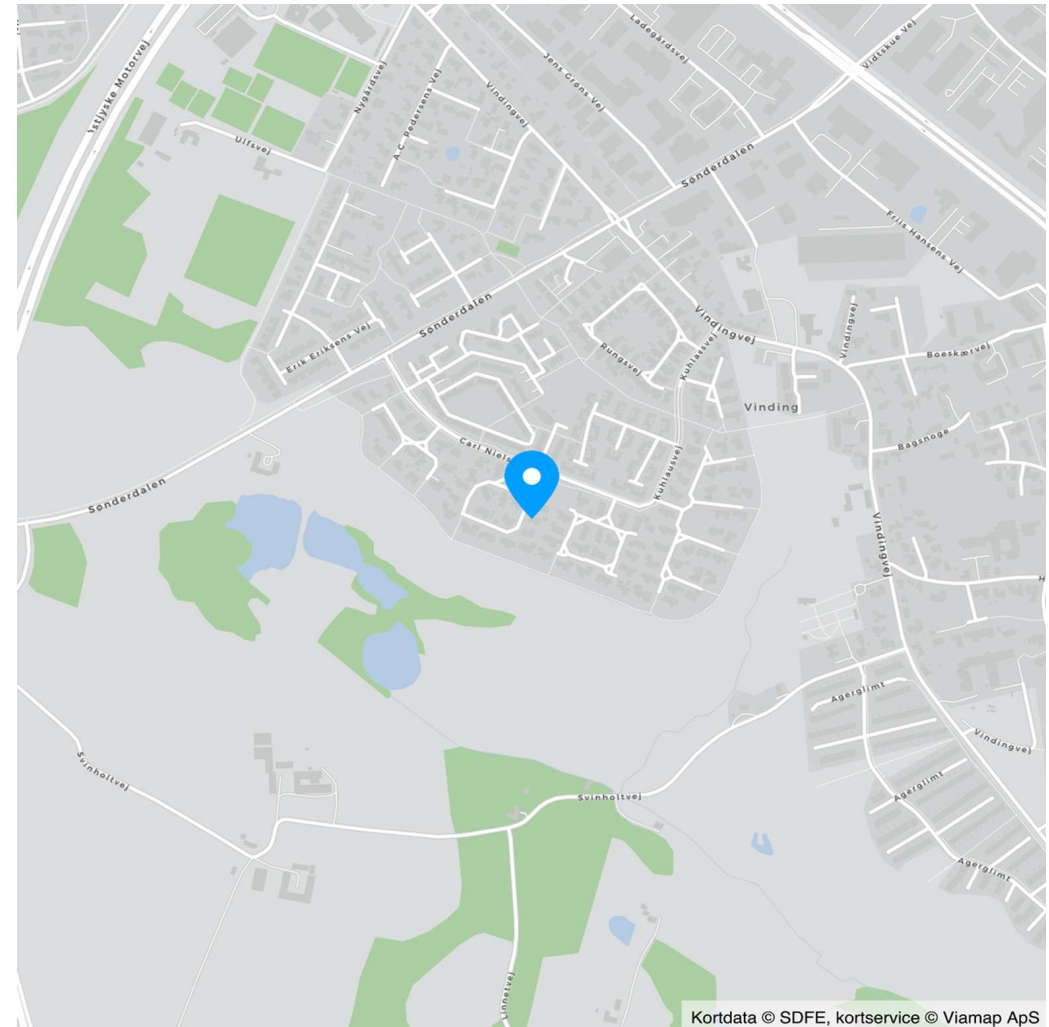
Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4co Vinding By, Vinding
BFE-nr.: 4405715
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.722.000
Grundværdi: 1.176.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.177.600
Grundlag for grundskyld: 940.800

Arealer**

Grundareal: 729 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²
Ukendt bygning: 15 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 05.11.1981 - Lokalplan nr. 37
- Nr. 2: 28.10.1986 - Dok om rammebestemmelser mm, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 11.05.1987 - Dok om detailbestemmelser mv

Planer

Kommuneplan 1.2.B.3 - Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle
Lokalplan 37 - Boligområde Sønderdalen, Vindingvej, Carl Nielsens Vej m.fl., Vinding

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Komfur (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
 Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.106	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.878	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.017	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	122	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	639	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Grundejerforening	kr.	1.600	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	6.059	I alt	kr.	3.031.767
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.421		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.357 md. / 196.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.366 md. / 160.393 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: 09.07.2026

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: Hornemansvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8000
Ejerudgift/md.: kr. 2.868

Dato: 13.08.2026

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. 2.297.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet fjernvarme ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Brændeovn

Ang. ejendommens brændeovn: Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 250.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.06.2026

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.

Anden varmekilde

REAL

Guldkøber[®]

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.