



REAL

Nobilisvej 12, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.164	Grund m2	791
Byggeår/ombygget	1930/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **7031737**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026



Beskrivelse:

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 midtby's pulserende gågade – tæt nok til bekvemmelighederne men stadig placeret i rolige omgivelser med naturen som nabo. Fra boligen er der sti til Grejsdalen og Grejsdalsskolen ligger indenfor gåafstand.

Denne bolig skal simpelthen opleves!

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.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026



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

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026



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

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6 bø Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369156
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Kommunevej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1930/2013

Arealer*

Grundareal: 791 m²
Boligareal i alt: 166 m²
- heraf udnyttet tagetage: 28 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Nr. 1 lyst d. 02.07.2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.209.000 kr.
Grundværdi: 1.006.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.767.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 804.800 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab

Ovn

Keramisk kogeplade

Emhætte

Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.100 Forbrug: 7.522,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes 1 stk. pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



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

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.013	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	13.850
ansl. div. afgifter	kr.	4.500	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	2.023.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.963			

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 10.555 md./ 126.654 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.785 md./ 105.415 år v/23,30%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

06.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 24.02.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	983.386	1.017.156	1.015.671	DKK	3,51	82.479	18,00	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.