

REAL



## Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>1.649.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.577</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.334</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **701-7926**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmæglerne.dk/vejle](http://www.realmæglerne.dk/vejle)

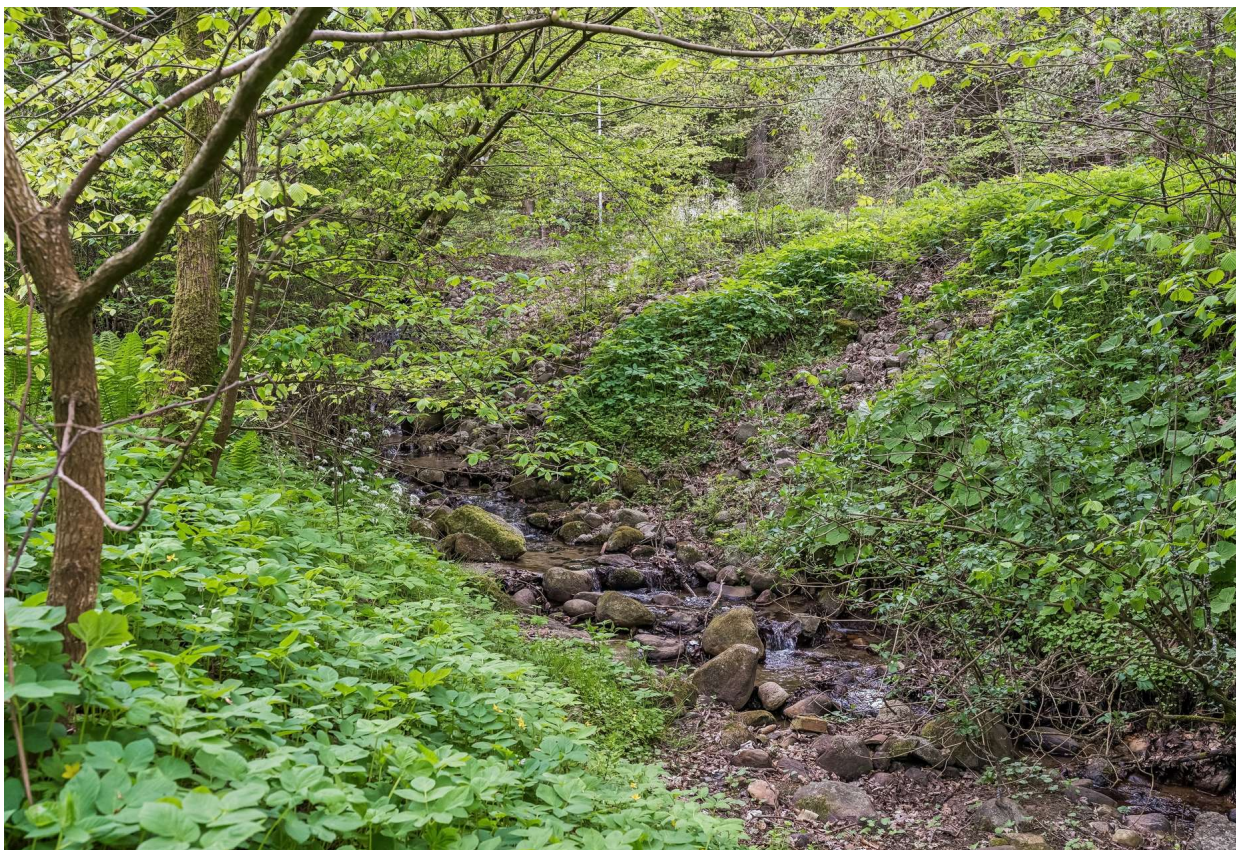
## Salgsopstilling

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: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026



### En lille oase i skoven – tæt på både natur, by og motorvej

Velkommen til dette helt særlige og charmerende hjem med en helt unik beliggenhed midt i skoven.

Her bor man i en lille, fredelig oase omgivet af naturen og med en rislende å i haven, alt dette samtidig med at man har nem adgang til både Vejle bymidte og motorvejstilkørslen.

Ejendommen ligger i et meget stille og ugeneret område, hvor hverdagen kan leves i rolige rammer med naturen lige uden for døren. Her er der mulighed for at nyde skovens stemning, lyden af fugleliv og de smukke omgivelser – uden at gå på kompromis med den praktiske beliggenhed.

Boligen er nyistandsat og indrettet i to plan på i alt 130 etagemeter.

I stueplan finder man bryggers, badeværelse, walk-in, hobbyrum samt et rum, hvor der er mulighed for at etablere udgang til en meget smuk og velanrettet terrasse (hvid dobbelt glasdør medfølger).

På 1. sal mærker man en rar og hjemlig atmosfære hvor køkken/alrum og stue danner de naturlige samlingspunkter i boligen. Desuden rummer 1.salen entré, toilet og adgang til uudnyttet loftsrum. Fra entréen er der udgang til overdækket terrasse med trappe ned til haven.

Til huset hører et fuldt isoleret anneks/værksted på 43 kvm. med plads til eksempelvis hobby, opbevaring, kontor eller andet. Udover annekset, findes der et godt udhus, et hyggeligt orangeri og flere gode terrasse forhold.

Ny Hornstrupvej 1C er et skønt hjem for den, der drømmer om fredelige omgivelser, natur tæt på og en beliggenhed, hvor man hurtigt kan komme til både Vejle centrum og motorvejsnettet. Et hus med sjæl, stemning og en beliggenhed, der skal 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026





Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026



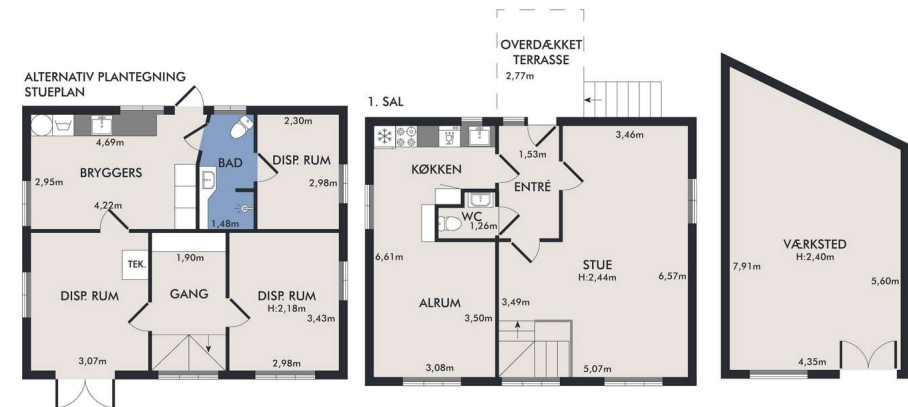
Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



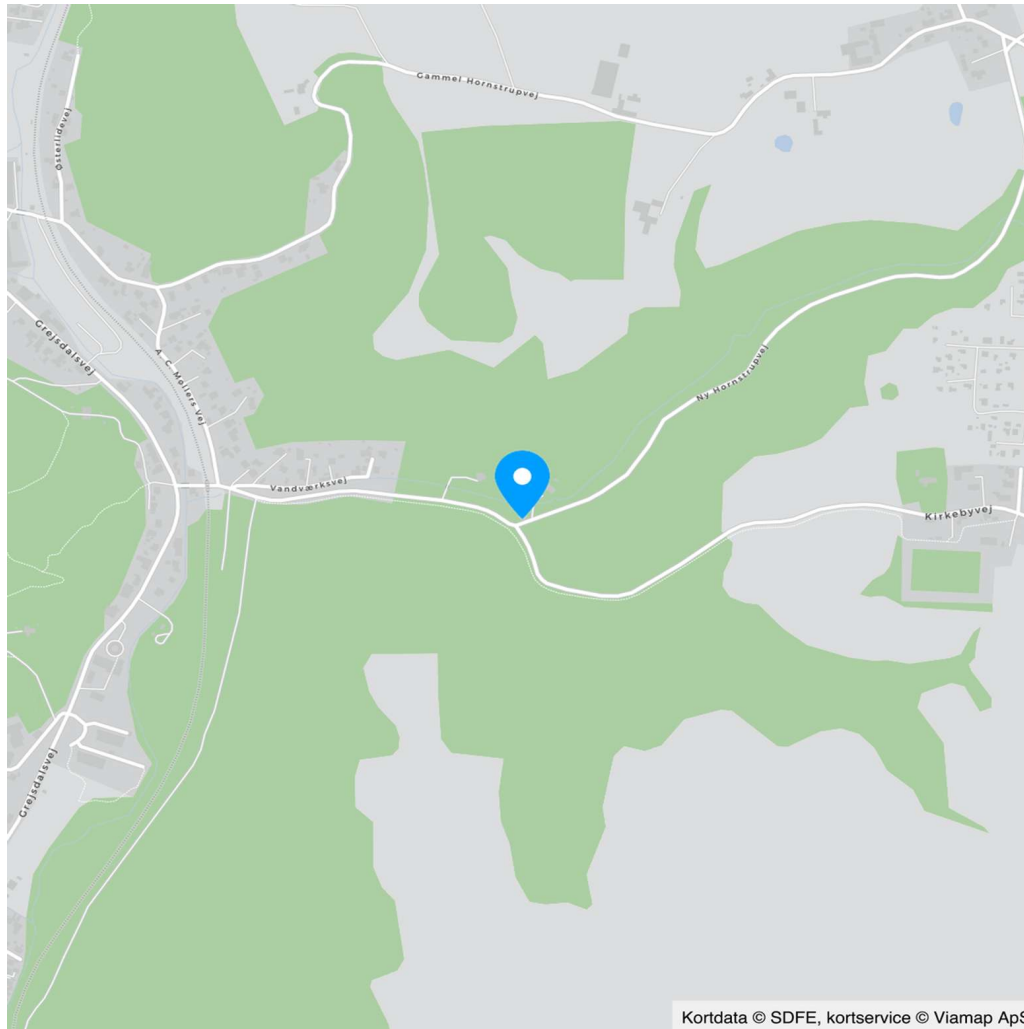
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026





Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 6u Hornstrup By, Hornstrup  
BFE-nr.: 9613728  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 918.000  
Grundværdi: 688.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 734.400  
Grundlag for grundskyld: 550.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.334 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 65 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 65 m<sup>2</sup>  
Anneks/Værksted: 43 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: 28.06.2004 - anm byrder Dok. om ledningstracéer og spildevandsledning m.v. Pr. forud for gæld. Till. 6 u sts. Akt X 509 52\_X\_509

**Planer**

Kommuneplan

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Bosch), Emhætte (Scandi), Køleskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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.: 43.500 Forbrug: 25.350 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug 2025/2026 kr. 12.882

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.745	Kontantpris	kr.	1.649.000
Grundskyld	kr.	5.779	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.132	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	74	I alt	kr.	1.674.750
Skorstensfejning	kr.	729			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.921			

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.086 md. / 109.036 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.425 md. / 89.100 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: 30.04.2026

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: Ny Hornstrupvej 1C, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 701-7926  
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 29.05.2026

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. 1.379.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 150.000

**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.

**Olietank**

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**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 og spildevandsplan.

**Natur, skov og landbrug**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

**Byggesag**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

# 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.