



REAL

Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	3.295.000	Erhverv m ²	158
Ejerudgift	2.778	Grund m ²	1.957
Byggeår/ombygget	1966/2003	Energimærke	B

Sagsnr. **701-8087**

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: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026



Rummelig villa med 7 værelser og mange anvendelsesmuligheder

På Frederikshøjvej 90 finder du en indbydende villa på 207 m², hvor plads, fleksibilitet og en god planløsning går hånd i hånd. Med hele syv værelser er boligen oplagt til den store familie eller til dig, der ønsker god plads til hjemmekontor, gæsteværelser eller hobbyrum.

Du bydes velkommen i entréen, hvorfra boligen fordeler sig på en funktionel og gennemtænkt måde. Huset rummer et lyst og åbent køkken med god skabs- og bordplads samt direkte udgang til den ene af boligens terrasser, så udelivet let bliver en naturlig del af hverdagen.

Ejendommen byder desuden på to gode stuer, som giver masser af plads til både spiseafdeling og hyggelige sofaarrangementer. Den ene stue har loft til kip, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og et flot lysindfald, mens den anden fungerer perfekt som opholdsstue eller tv-stue. Begge opholdsrum giver familien gode rammer til både hverdag og samvær.

Boligen rummer syv værelser, som i dag blandt andet anvendes som soveværelse, kontor og gæsteværelser. Den fleksible indretning gør det nemt at tilpasse hjemmet efter familiens behov. Derudover byder huset på to badeværelser, hvilket gør hverdagen både komfortabel og praktisk.

Udendørs venter flere dejlige terrassemiljøer, hvor solen kan nydes dagen igennem, samt en have med plads til både leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden en carport, et stort værksted og flere disponible rum, som giver særdeles gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter eller værksted.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til hverdagens fornødenheder såsom indkøb, skoler, institutioner og offentlig transport. Samtidig er der nem adgang til Vejle centrum og områdets mange faciliteter.

En rummelig og velindrettet villa med masser af muligheder – perfekt til familien, der ønsker god plads både inde og ude.

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.

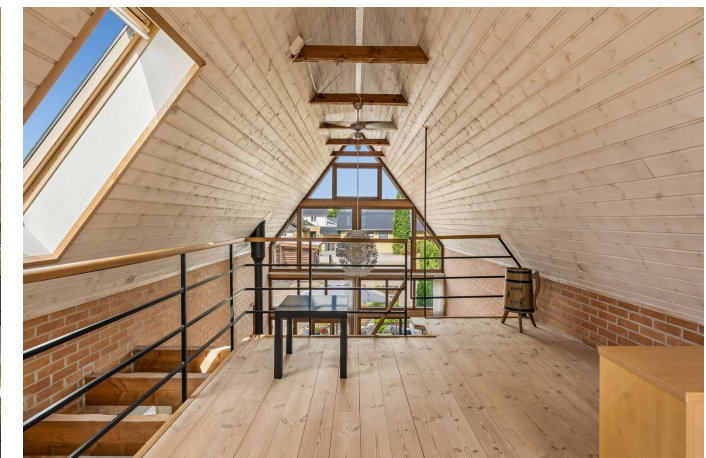
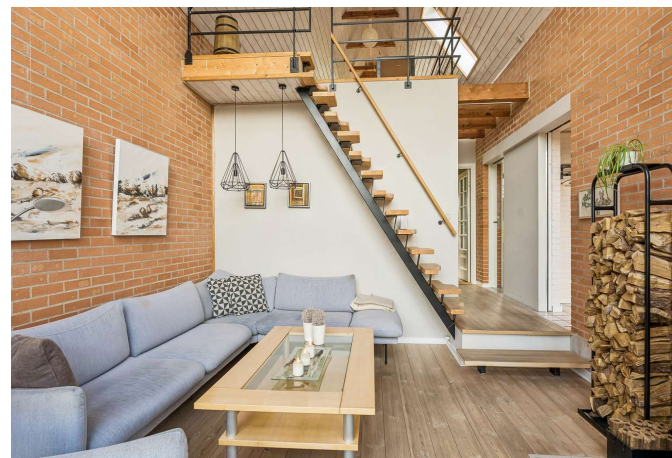
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær

Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026



Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026



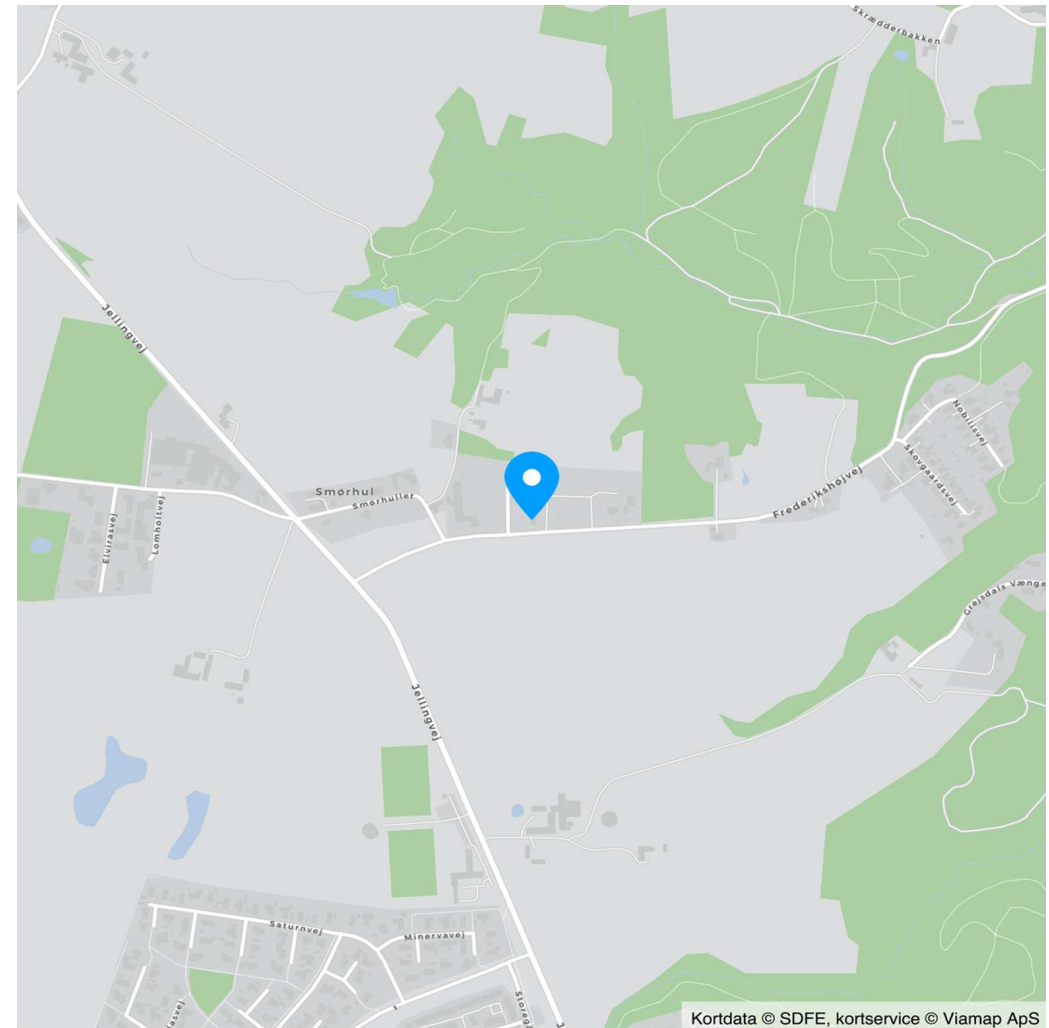
Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 25au Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369688
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.432.000
Grundværdi: 928.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.945.600
Grundlag for grundskyld: 742.400

Arealer**

Grundareal: 1.957 m²
Boligareal i alt: 207 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 158 m²
Carport: 63 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: 10.09.1973 - Dok om byggelov mv

Planer

Kommuneplan 1.4.E.1 - Erhvervsområde ved Frederikshøjvej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Kogeplade (Witt, Induktion), Emhætte (C. Thermax), Køleskab (Asko), Tørretumbler (LG. Thing)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand g/s
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.: 23.850 Forbrug: 10.000 kW

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: 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 B



Adresse: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
 Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.923	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	7.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	173	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.246	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Frivillig Grundejerforening og antenne-laug	kr.	1.704	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	9.036	I alt	kr.	3.332.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.337			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.027 md. / 216.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.732 md. / 176.778 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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: Frederikshøjvej 90, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-8087
Ejerudgift/md.: kr. 2.778

Dato: 25.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.593.000
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 175.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grejsdalens grundejerforening og Antennelaug Tommy Kristensen
Pligt til medlemskab: Nej
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.

Antenne

Sælger er medlem af Grejsdalens Grundejerforening og Antennelaug og har grundpakken til kr. 1.704 årligt. Ønskes anden pakke, kan dette fås ved kontakt til foreningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet det på BBR, under værkstedet er påført en bemærkning om varmluftkaloriefere. Dette er ikke korrekt, da værkstedet opvarmes med luft/luft varmepumpe. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovne er ukendte. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte disse afhængigt af produktionstidspunktet. I så fald må køber forvente omkostninger hertil. Køber gøres opmærksom på at den brændeovnsproducenten har oplyst at den ene brændeovn er lanceret i 2004, hvorfor denne må blive i forhold til 2003 reglen.

Planforhold

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

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.