

The REAL logo is displayed in white capital letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	88
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.930		
Byggear	1984	Energimærke	E

Sagsnr. **701-7675**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Nygårdsvej 18A får du en lys, indbydende og velindrettet lejlighed på 88 m², der kombinerer funktionalitet og hyggelige rammer i en attraktiv beliggenhed tæt på Vejle Centrum. Boligen henvender sig både til singler, par og den lille familie, som ønsker lejlighed med mulighed for personlig tilpasning.

Allerede når du træder ind ad døren, mødes du af en praktisk entré, der giver en god fordeling til lejlighedens forskellige rum. Herfra åbner boligen sig op til en dejlig stue og spise-stue i ét åbent plan, hvilket skaber en luftig og behagelig atmosfære. De store vinduespartier sørger for et naturligt lysindfald, som får rummet til at virke endnu større og mere indbydende. Her er der god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, hvilket gør det oplagt at samle venner og familie til hyggelige stunder. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn terrasse og en privat have, hvor du kan nyde sommerens solskin, slappe af med en bog eller invitere til hyggelige grillmiddage. Haven giver mulighed for både leg, udeliv og små haveprojekter, hvis du ønsker det.

Lejligheden rummer desuden et lyst værelse, som kan indrettes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse – alt efter behov. Soveværelset byder på god plads til både seng og garderobeopbevaring.

Køkkenet er praktisk indrettet og har en mindre spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag. I forlængelse af køkkenet ligger endnu et værelse, som giver ekstra fleksibilitet i indretningen – det kan for eksempel bruges som hobbyrum, børneværelse eller hjemmearbejdsplads.

Boligens badeværelse er indrettet med brus og hvidt inventar.

Der er gode muligheder for at sætte dit eget præg på boligen, så den kan tilpasses netop dine ønsker og din personlige stil.

Til lejligheden hører en overdækket carport med plads til én bil, så du slipper for at bekymre dig om parkering.

Beliggenheden er attraktiv og central – kun få minutter fra Vejle Centrum, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, caféer, restauranter, kulturtilbud og offentlig transport. Samtidig bor du i et roligt område tæt på både indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og grønne arealer.

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: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

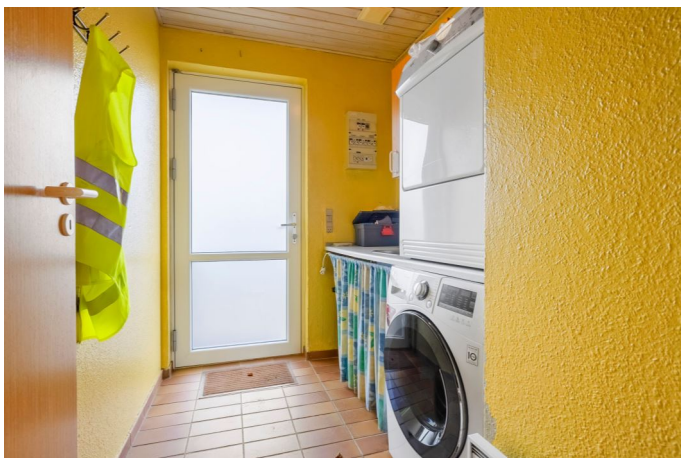
Dato: 30.01.2026



Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

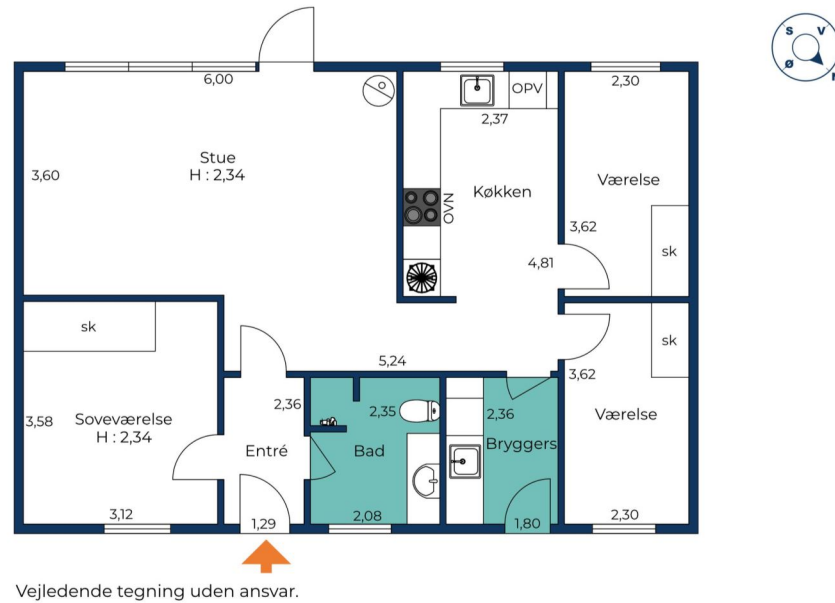
Dato: 30.01.2026



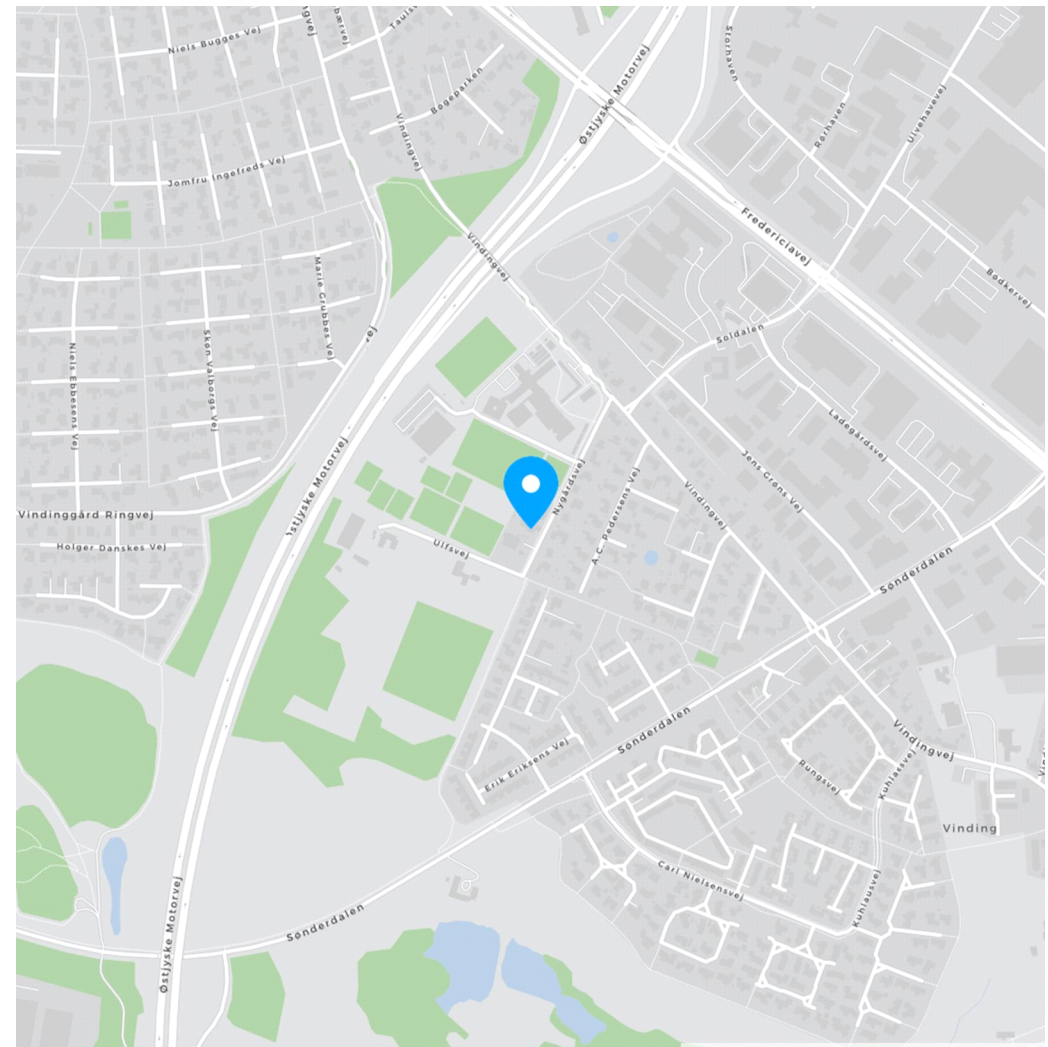
Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026



REAL





Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	8 az Vinding By, Vinding
BFE-nr.:	319766
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.661.000 kr.
Grundværdi:	1.034.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.328.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	827.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	88 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	88 m ²
BBR-boligareal:	88 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplaner:

Offentlig areal, Vinding Skole ved Nygårdsvej, Vinding

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkken og bryggers værende hårde hvidevare.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: fællesudgifter hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.352 Forbrug: 2.445,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsofstillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Brændeovn

Produktions/installationstidspunktet 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.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der er tale om en fælles husforsikring over de to lejligheder (18A og 18B). Grundejerforeningen gælder kun for nr. 18A og 18B. Ejer af både 18A og 18B indbetaler hver kr. 800 i kvartalet. Dette dækker udgiften til husforsikringen samt et gebyr for at have en erhvervskonto i banken i grundejerforeningen. Derudover er der ingen fællesudgifter.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

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



Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 160.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026



Adresse: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.777	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	8.686	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	3.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	3.200	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.520.103
Rottebekæmpelse	kr.	83	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år 23.158

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.053 md./ 96.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.641 md./ 79.693 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 4% 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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Nygårdsvej 18A, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7675
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen for Nygaardsvej 18, 7100 Vejle

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

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.