



**REAL**

## Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>4.300.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.652</b>		
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **701-7887**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Date: 04.07.2026



### Lejlighed i absolut særklasse - med betagende udsigt!

Her udbydes en boligoplevelse, som meget sjældent rammer markedet – en lejlighed i absolut særklasse, hvor beliggenhed, udsigt og kvalitet går op i en højere enhed.

Fra første øjeblik mærker man, at dette ikke er en almindelig bolig. Her får du en unik lejlighed med en panoramaudsigt over Vejle Fjord, som ganske enkelt er helt særlig og skal opleves med egne øjne. Udsigten ændrer karakter med årstiderne og skaber et levende maleri, der kan nydes året rundt – en konstant påmindelse om naturens skønhed.

Lejligheden er ideel til køberen, der ønsker noget helt unikt. Med skoven som næsten nabo og fjorden som betagende blikfang får du en naturskøn og eksklusiv beliggenhed i absolut topklasse. Her er ro, privatliv og natur i perfekt samspil, samtidig med at du befinder dig tæt på byens liv og hverdagens bekvemmeligheder – en sjælden kombination, som kun få boliger kan tilbyde.

Boligen fremstår lys, indbydende og yderst præsentabel med en gennemtænkt planløsning. Du bydes velkommen i entréen, der leder videre til et værelse med indbyggede skabe, samt et stilrent badeværelse med bruseniche. Fra entréen ledes du op af trappen til 1.sal, hvor der er endnu et værelse samt lejlighedens 2. badeværelse med bruseniche.

Hjertet i boligen er det åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvor store vinduespartier inviterer lyset indenfor og samtidig indrammer den fantastiske udsigt. Her oplever du en bolig, hvor arkitektur, lys og beliggenhed smelter sammen og skaber en helt særlig atmosfære. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en stor tagterrasse – det perfekte sted at nyde morgenkaffen, lange sommeraftener eller blot lade blikket hvile over fjorden.

Derudover medfølger brugsret til parkeringsplads samt privat depotrum, hvilket bidrager til den moderne komfort og gør hverdagen både nem og

### 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.

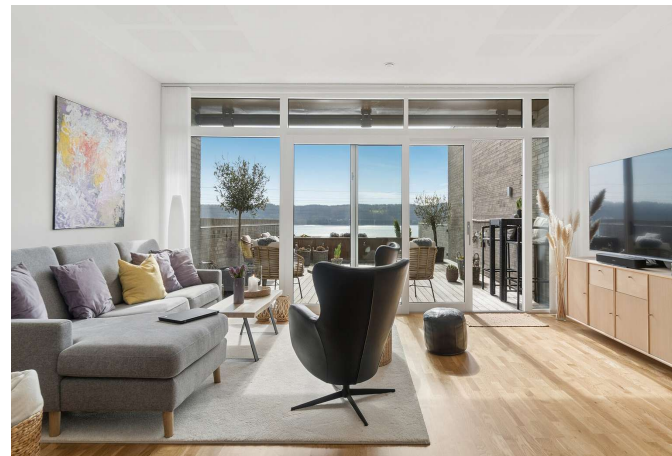
Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

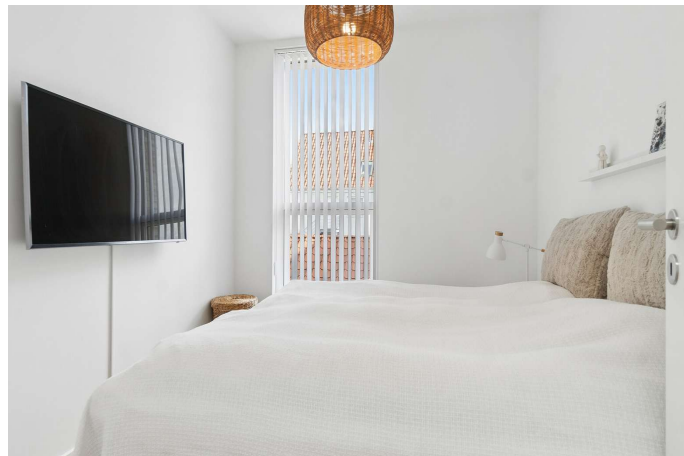
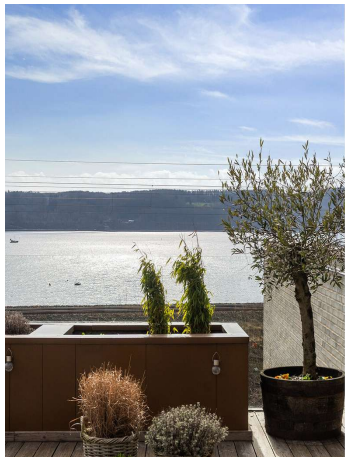




Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

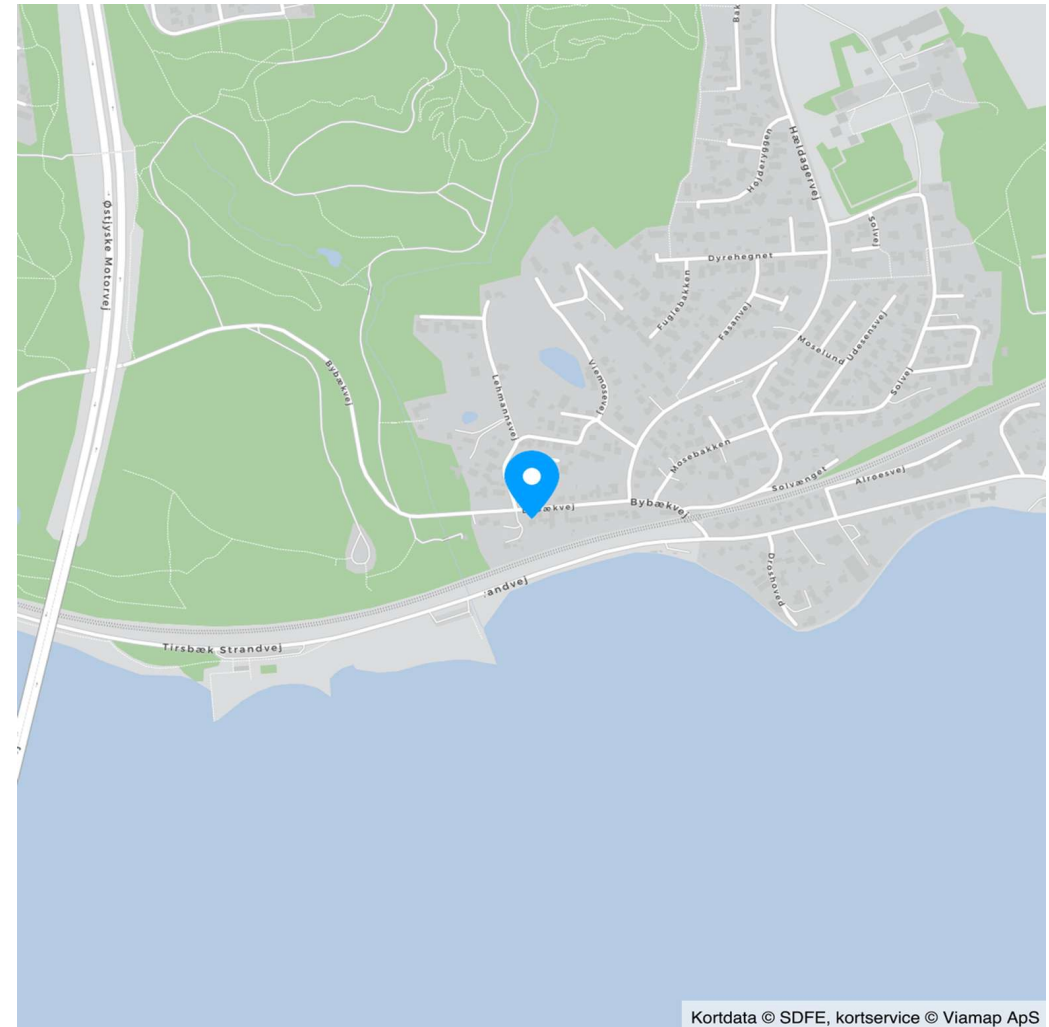




Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	28bc Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	100606824
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.783.000
Grundværdi:	2.000.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.026.400
Grundlag for grundskyld:	1.600.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	116 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	116 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	116 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 26.09.2022 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 01.06.1922 - Dok om færdselsret mv 52\_P\_492
- Nr. 3: 01.10.1925 - Dok om færdselsret mv 52\_P\_492
- Nr. 4: 20.05.1926 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv 52\_P\_492
- Nr. 5: 11.02.1974 - Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld 52\_P\_492
- Nr. 6: 13.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld 52\_P\_492
- Nr. 7: 16.04.1985 - Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 8: 28.07.2023 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse
- Nr. 10: 09.08.2023 - Deklaration om eksklusiv brugsret til terrasse i terræn

**Planer**

Kommuneplan  
Lokalplan nr. 122

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Siemens), Quooker Pro 3, Quooker Cube (m.brus)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.584 Forbrug: 6 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
 Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.435	Kontantpris	kr.	4.300.000
Grundskyld	kr.	16.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	23.496	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	4.335.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	55.824		

**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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.360 md. / 280.326 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.090 md. / 229.076 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: 01.06.2026

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: Bybækvej 13A, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 701-7887  
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 04.07.2026

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. 11: hovedstol kr. 1.232.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 1.135.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Bybækvej 13  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 116 / 711  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til kælderrum nr. 1 og p-plads nr. 1. Der medfølger brugsret til én fast p-plads til lejligheden.

**Fællesfaciliteter**

Udendørs cykelgarage og cykelkælder med stativ.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Grundværdi er anslået, eftersom der ikke ligger en vurdering fra vurderingsstyrelsen på nuværende tidspunkt. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra et anslået beløb og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

**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.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Vejle Spildevand forventes at grave i Bybækvej i slutningen af 2027 eller starten af 2028. 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.