



REAL

Skovgade 21, 5. 3., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	575.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.972	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1957/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7867**

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: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026



Indflytningsklar lejlighed i hjertet af Vejle by

Denne attraktive partialobligationslejlighed er ideelt beliggende i hjertet af Vejle by, hvor byliv og naturskønne omgivelser smelter sammen. Her bor du med kort afstand til gågadens mange butikker, caféer og restauranter, ligesom offentlig transport er let tilgængelig. Samtidig er den smukke natur, som Vejle er kendt for, aldrig langt væk og indbyder til gåture og udendørs aktiviteter.

Lejligheden rummer 56 kvadratmeter og er beliggende på 5. sal, hvor man kan nyde en solrig altan og en imponerende udsigt ud over byens tage. Man træder ind i en indbydende entré, som giver adgang til boligens opholdsrum. Herfra føres man videre ind i den store og rummelige stue, som fremstår lys og indbydende med flotte, lyse parketgulve og direkte udgang til altanen. Stuen har god plads til både et større spisebord og et hyggeligt sofaarrangement, hvilket gør rummet ideelt til både hverdag og gæstebesøg.

Fra entréen er der ligeledes adgang til køkkenet, som fremstår særdeles velholdt og funktionelt indrettet. Køkkenet har lyse skabslåger, god skabs- og opbevaringsplads samt rigelig bordplads, hvilket skaber optimale rammer for madlavningen. Køkkenet er i dag udstyret med kvalitets hårde hvidevarer, der gør hverdagen nem og bekvem.

I forlængelse af stuen finder man en mindre fordelingsgang, som giver adgang til både soveværelse og badeværelse. Soveværelset har plads til både seng og garderobeskab. Badeværelset er flot moderniseret og fremstår stilrent med lyse, hvide klinker i brusenichen og et tidløst udtryk.

Gennem hele lejligheden går de lyse parketgulve igen og bidrager til et harmonisk og sammenhængende udtryk.

Til ejendommen hører yderst velfungerende fælles vaske- og tørrerum i stueplan, fælles cykelskur samt en hyggelig fælles gårdhave. Derudover er der gode parkeringsforhold i området med mulighed for parkering via zonekort.

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: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

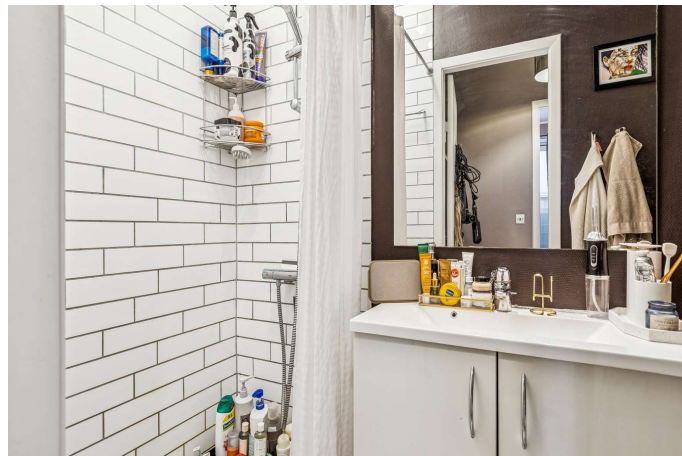
Dato: 24.02.2026



Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

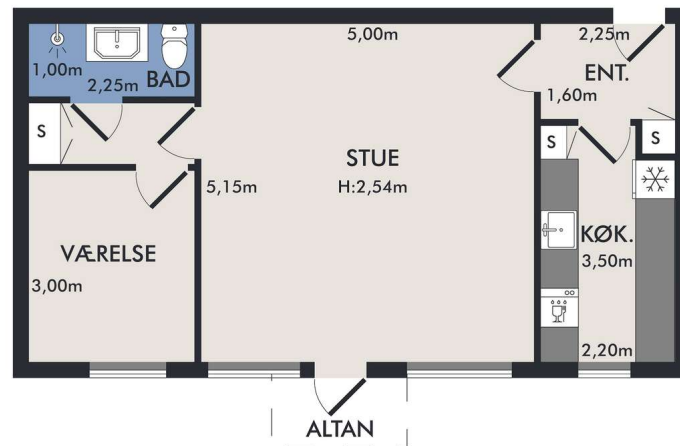
Dato: 24.02.2026



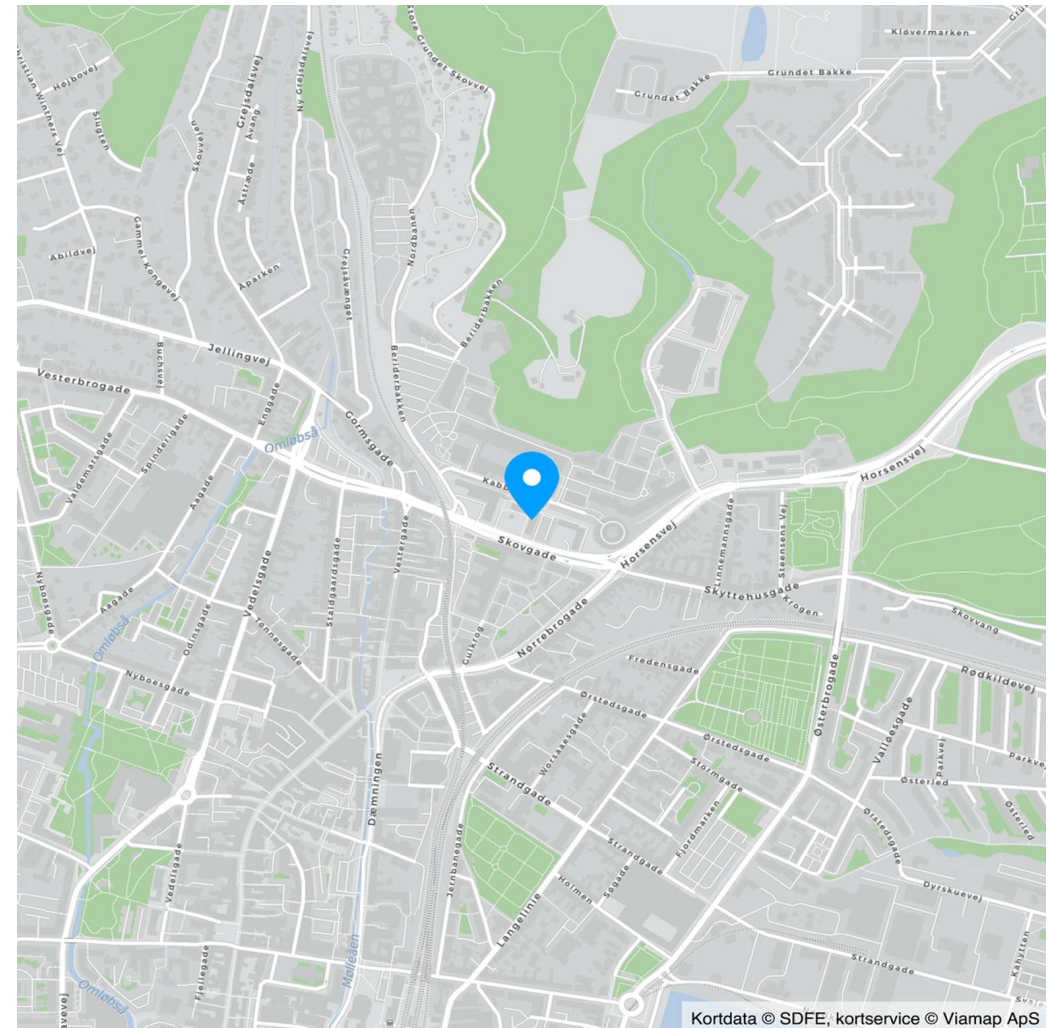
Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Partielobligation - Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	594 a Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	5688437
Ejerl. Nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	0
Grundværdi:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	0
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Tinglyst areal:	m ²
Heraf tinglyst boligareal:	56 m ²
Heraf andre arealer	56 m ²
BBR-boligareal:	56 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.03.1870 - Dok om forsynings, afløbsledninger mv.
- Nr. 2: 31.03.1870 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- Nr. 3: 08.06.1911 - Dok om fælles brandmurgavl mv.
- Nr. 4: 20.02.1957 - Dok om butiksrums lejligheder og enkelværelser
- Nr. 5: 17.04.1957 - Dok om afståelse af arealer
- Nr. 6: 04.05.1957 - Dok om damp- og kondensat mv.
- Nr. 7: 05.07.1958 - Dok om forsynings-afløbsledninger mv.
- Nr. 8: 22.08.2000 - Foreløbig ekspropriation

Planer

Kommuneplan 1.1.B.4 - Boligområde ved Kabbeltoft i Vejle
Kommuneplan 1.1.B.4 - Boligområde ved Kabbeltoft i Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.337 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A'conto varme månedligt kr. 375
A'conto vand månedligt kr. 207

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Fællesudgift/husleje

kr.

Pr. år
23.664

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

kr. 575.000

Tinglysningsafgift af skødet

kr. 5.350

Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået

kr. 7.500

I alt

kr. 587.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

23.664

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.120 md. / 37.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.571 md. / 30.856 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Der gøres opmærksom på, at da der er tale om en obligationslejlighed kan der ikke opnås sædvanlig kreditforeningsbelåning.

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: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

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:

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: /
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Eget kælderrum

Fælles vaskeri
Fælles gårdanlæg
Fælles cykelkælder

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.

Ejendomsvurdering

Der oplyses ikke vurdering, grundværdi og ejendomsværdi for lejligheden, da dette indgår under foreningen.

Partielobligations lejlighed

Dette er en partielobligations lejlighed, ikke en ejerlejlighed. En partielobligations lejlighed giver dig ret til at bo i en bestemt bolig og minder således om en andelsbolig. Dog er der den afgørende forskel, at du ikke hæfter for foreningens forpligtelser, idet boligforeningen er en selvejende institution med selvstændig hæftelse. Den mdr. husleje holdes derfor på et lavt niveau. Modsat et andelsbevis - er obligationen frit omsættelig uden max pris. Der betales heller ikke ejendomsværdiskat for at bebo ejendommen.

Finansiering

Den oplyste standard finansiering i nærværende salgsoptilling er ikke retvisende, da den er baseret på bank og realkreditbelåning. Det er ikke muligt at lave realkreditbelåning i en partielobligation.

Husdyr

Det oplyses, at det ikke er tilladt at holde husdyr.

A'conto forbrug

Der betales a'conto kr. 375 til varme og kr. 207 vand hver måned til foreningen udover leje/fællesudgifterne.
Vaskeri opkræves efter forbrug.

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 og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Skovgade 21, 5. 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 701-7867
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 24.02.2026

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.