

**REAL**

Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	44
Kontantpris	695.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.179		
Byggear	1885	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7295**

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: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Holmen 6A, st. th – en veldisponeret 1-værelses ejerlejlighed, hvor du får din egen base midt i Vejle med både byliv og ro lige uden for døren.

Lejligheden er godt udnyttet og rummer alt, hvad du har brug for i hverdagen, herunder eget køkken og badeværelse. Her er mulighed for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der afspejler netop din stil og behov.

Ejendommen gemmer på en lille, grøn oase i form af en hyggelig fælles gårdhave, som indbyder til afslapning under åben himmel – perfekt til en kop kaffe i solen eller et pusterum efter en dag i byen. Et fælles vaskerum gør hverdagen nem og effektiv, så du kan bruge tiden på det, der betyder mest for dig.

Beliggenheden er i top for dig, der ønsker at kombinere byens liv med bekvemmelighed i hverdagen. Inden for få minutters gang finder du alt, hvad hjertet begærer af butikker, caféer og restauranter, ligesom Vejles charmerende havnemiljø og hyggelige gågader kun er en kort gåtur væk. Uddannelsesinstitutioner ligger inden for overskuelig afstand – ideelt til dig, der ønsker at cykle eller gå til studiet.

Denne lejlighed er en oplagt mulighed for dig, der ønsker at eje et stykke af Vejle pakket ind i nutidens bekvemmeligheder – uanset om du er studerende, førstegangskøber eller ønsker en nem bolig med byens puls lige udenfor døren.

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: Laura Egholm Andersen

Adresse: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

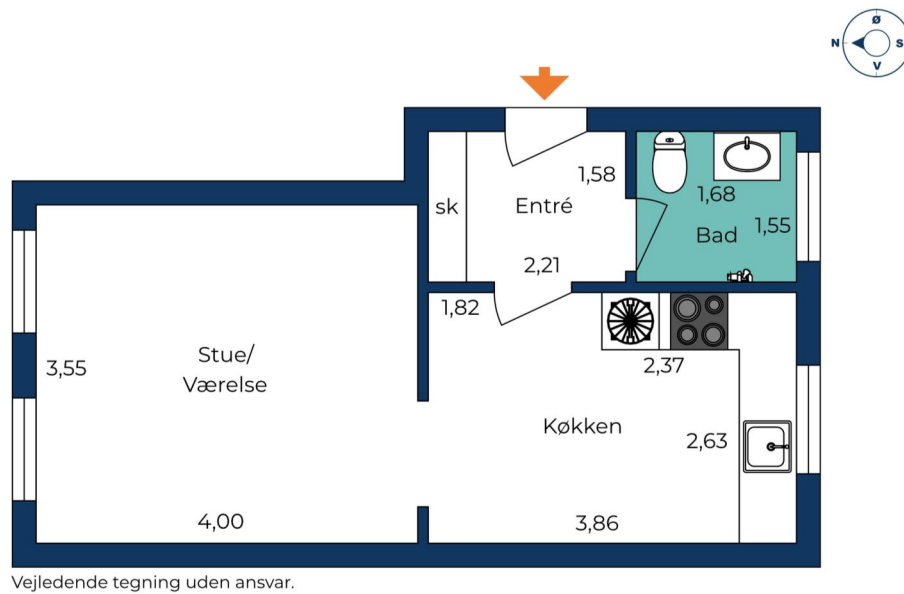
Dato: 04.12.2025



Adresse: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

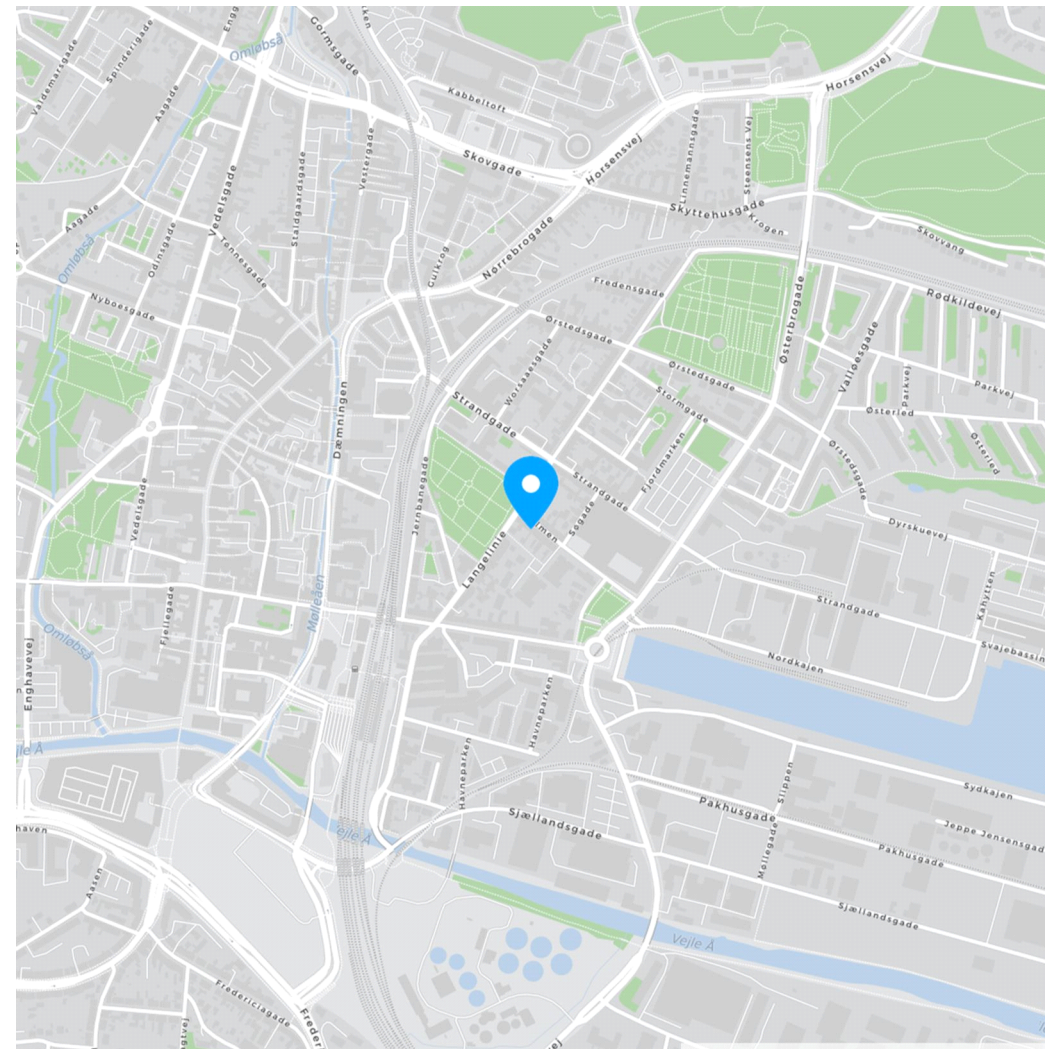
Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	225 e Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	316581
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	810.000 kr.
Grundværdi:	331.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	264.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	38 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	38 m ²

BBR-boligareal:	44 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.05.1887 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 2 lyst d. 19.01.1888 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 3 lyst d. 28.11.1895 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 30.07.1903 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 5 lyst d. 11.01.1906 Dok om vinduer
Nr. 6 lyst d. 16.01.2004 Lokalplan nr. 173

Lokalplan:

Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Centerområde ved Langelinie, Holmen, Havnepladsen og Havnegade, Vejle
Facader og skilte i Vejle Midtby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Gorenje
Komfur: Gorenje
Emhætte: Ecoline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
A'conto varme månedligt kr. 450
A'conto vand månedligt kr. 200

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

A'conto forbrug

Der betales a'conto kr. 450 til varme og kr. 200 til vand hver måned til foreningen udover fællesudgifterne.

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.

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, lokalplan og spildevandsplan.



Adresse: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025

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: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Ejerforening	kr.	7.992	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt	kr.	708.550
			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			14.144		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.710 md./ 44.520 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.059 md./ 36.712 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 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: 04.12.2025
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: Holmen 6A, st. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7295
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 04.12.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	248.344	255.774	253.565	DKK	2,6	20.169	17,00	3,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:
Depotrum

Fællesfaciliteter:

Vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler

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.