



REAL

Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	82
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.838		
Byggeår/ombygget	1953/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7917**

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: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026



Velindrettet lejlighed med åbent køkken-alrum og central beliggenhed

På Vardevej 91, st. tv. finder du en indbydende lejlighed på 82 m² med en god og funktionel planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt.

Du træder ind i gangen, hvorfra boligen åbner sig op mod det åbne køkken-alrum. Køkkenet er indrettet med plads til spisebord, så man naturligt kan samles omkring madlavning og måltider, samtidig med at der er forbindelse til stueområdet. Her skabes en god sammenhæng mellem funktion og ophold.

Lejligheden rummer tre gode værelser, som kan anvendes til soveværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov, samt et badeværelse.

Derudover medfølger et kælderrum til opbevaring samt et ekstra kælderrum, som i dag benyttes til vaskesøjle.

Velindrettet bolig, der rummer både plads til parret, singlen eller den lille familie. Til lejligheden hører desuden en parkeringsplads, hvilket er en stor fordel i hverdagen og giver ekstra bekvemmelighed for beboerne.

Beliggenheden er både central og attraktiv. Her bor du i gåafstand til Vejle centrum, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, caféer, restauranter. Med kort afstand til naturskønne områder opnås en perfekt balance mellem byens faciliteter og naturens ro, hvilket gør beliggenheden attraktiv.

En velindrettet lejlighed med en god planløsning, parkeringsplads og central placering tæt på både byliv og grønne områder.

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.

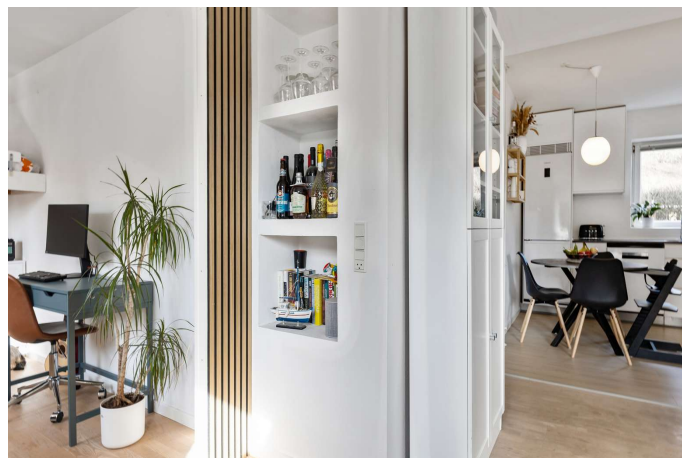
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026



Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

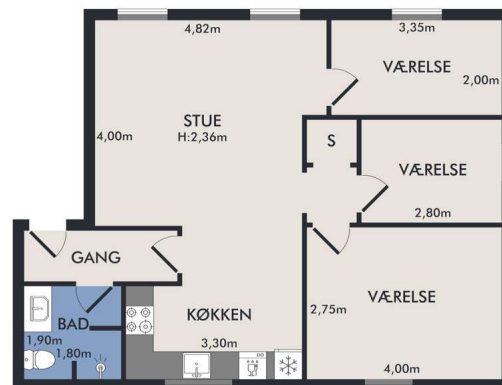
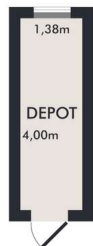
Dato: 23.03.2026



Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

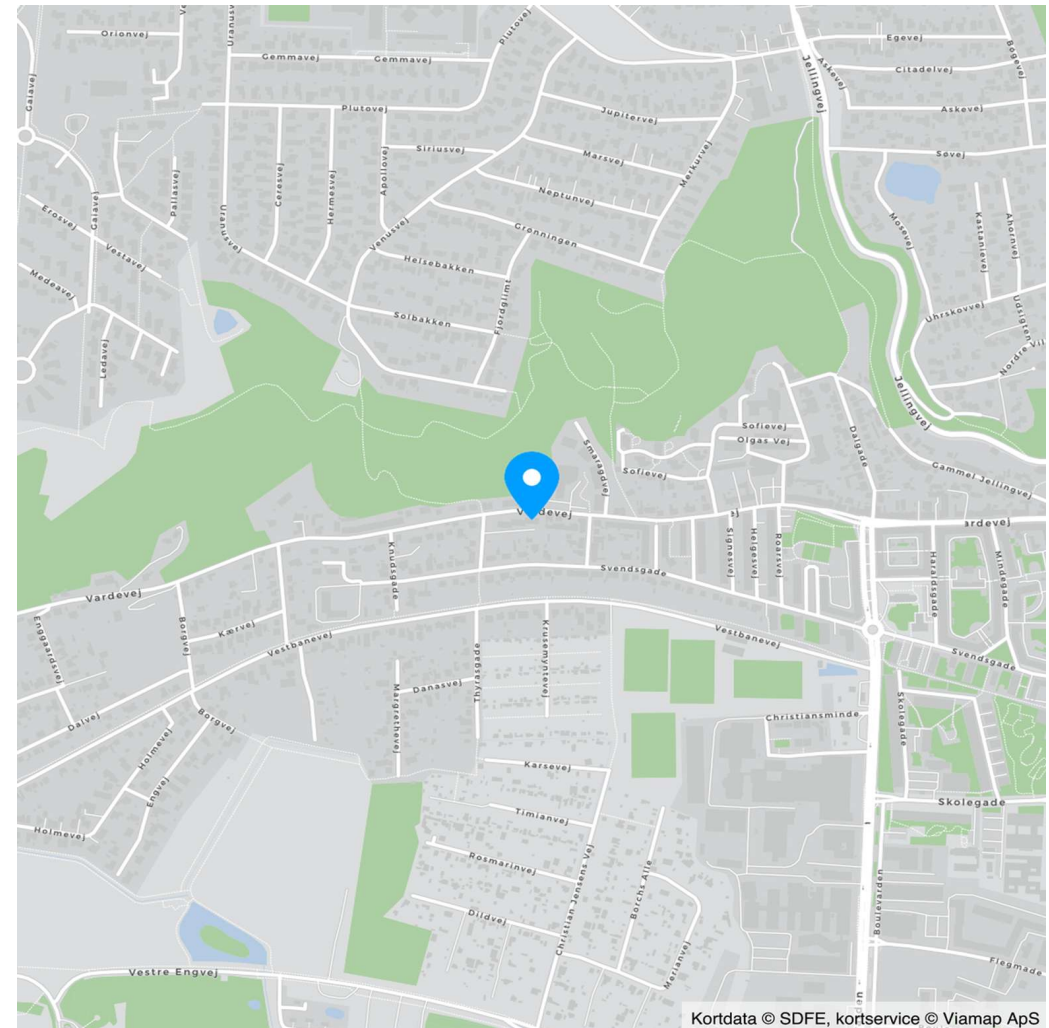
Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	214fq Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	319172
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1953/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.340.000
Grundværdi:	630.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.072.000
Grundlag for grundskyld:	504.000

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	87 m ²
BBR-boligareal:	82 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: 02.04.1914 - Dok om vej mv, Vedr 214FQ
- Nr. 2: 02.04.1914 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Vedr 214FQ 52_C_44
- Nr. 3: 10.07.1919 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 214FQ -
- Nr. 4: 13.09.1941 - Dok om færdselsret mv, Vedr 214FQ
- Nr. 5: 13.09.1941 - Dok om færdselsret mv, akt L454, Vedr 214HL
- Nr. 6: 15.09.1972 - Dok om istandsættelse mv, Om resp se akt
- Nr. 7: 29.05.1973 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 214FQ

Planer

Kommuneplan 1.1.B.1 - Boligområde ved Vesterbrogade i Vejle

Tilbehør:

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

Emhætte (Bosch), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Beko), Kogeplade (Gram), Ovn (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 1 Enhed

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
 Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.467	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.292	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	11.220	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.,	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	81	købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået		
			I alt	kr.	1.312.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.060		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.886 md. / 82.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.678 md. / 68.141 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: 02.03.2026

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

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: Vardevej 91, st. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-7917
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 23.03.2026

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: /
Tinglyst: 1 / 18
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

2 kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads
Haveareal

**Andre forhold af væsentlig betydning
Andre forhold og standardfinansiering**

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/år-sopgørelsen. 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.

Aconto:

Varme aconto pr. Kvartal: kr. 1320,- Sælgers faktiske varme forbrug i 2025 kr.
Vand aconto pr. Kvartal: kr. 625,- Sælgers faktiske varme forbrug i 2025 kr.

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.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 256.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.03.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 3.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.03.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 279.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.03.2026

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.