



REAL

Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	117
Kontantpris	4.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.335	Grund m2	153
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7278**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Dampskibsvejen 22 – et sjældent udbudt rækkehus med en enestående beliggenhed med udsigt direkte ud til vandet. Her får du en bolig, hvor arkitektur, lysindfald og udsigt går op i en højere enhed.

Allerede ved ankomsten fornemmer man husets kvaliteter. Den høje loftshøjde og de store vinduespartier skaber en lys og luftig atmosfære, som gennemstrømmer hele boligen. Fra stort set alle rum kan du nyde den betagende udsigt over vandet – en daglig luksus, der skal opleves.

Boligen fremstår indflytningsklar og er løbende vedligeholdt med fokus på både funktionalitet og æstetik. Køkken og badeværelser er udstyret med stilrene Unoform-elementer, i valnød og sort eg som understreger hjemmets eksklusive udtryk. Huset byder på flere solrige opholdsrum, herunder en rummelig og velplaceret altan samt en eksklusiv, privat altan tilknyttet master bedroom – perfekt til morgenkaffen eller afslapning med udsigt over vandet.

Med to veldisponerede badeværelser, god opbevaringsplads samt tilhørende skur, er her tale om en bolig, der både imødekommer hverdagsliv og livsnydelse. Som en særlig bonus medfølger også egen bådplads, hvilket gør denne bolig ideel for dig, der ønsker at kombinere komfort med livet på vandet.

Samtidig får du en attraktiv beliggenhed tæt på Vejle centrum, med kort afstand til daginstitutioner, skoler, supermarkeder og offentlig transport. Her bor du i rolige omgivelser – uden at gå på kompromis med byliv og bekvemmelighed.

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.

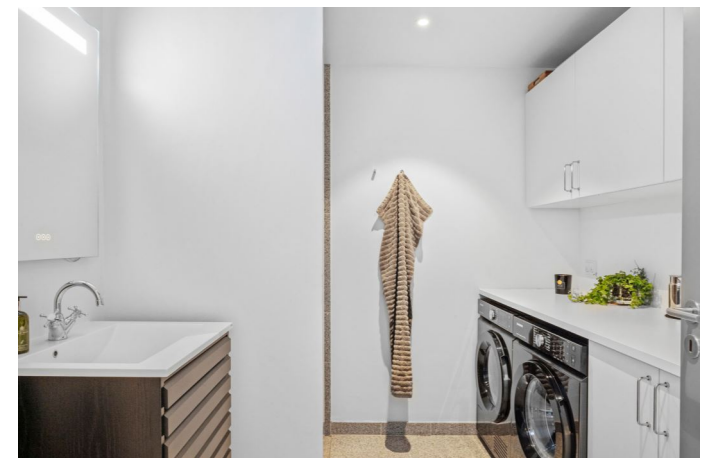
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

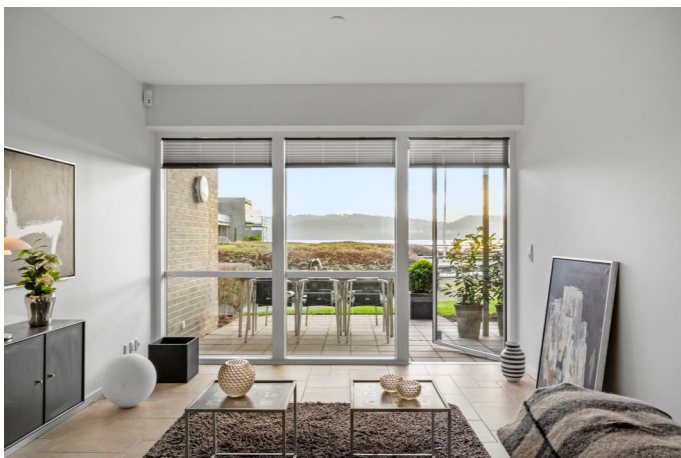
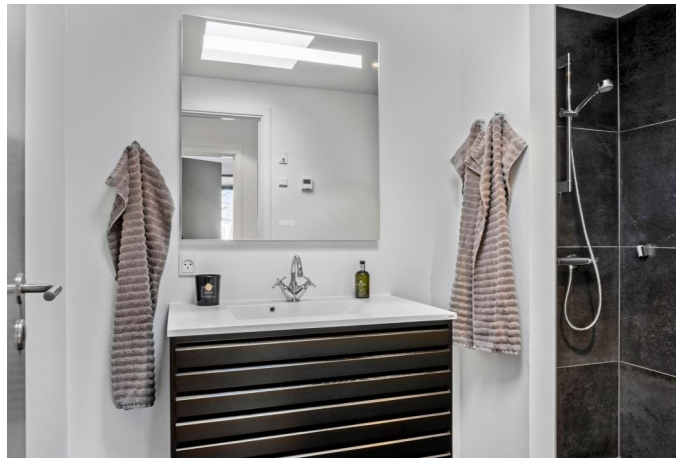
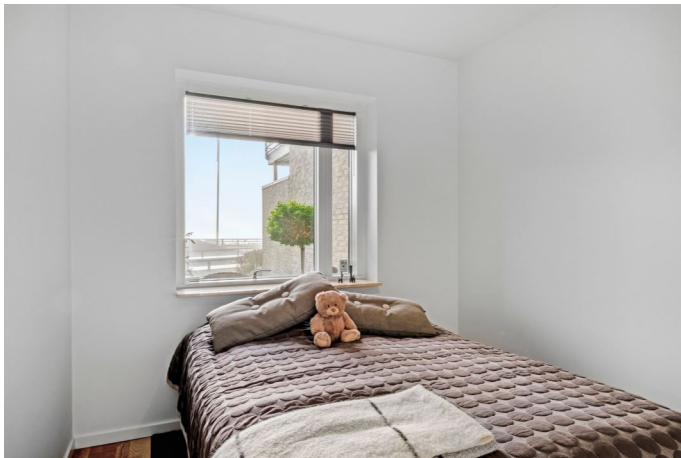
Dato: 26.02.2026



Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026



Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	49 bs Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	100042032
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.150.000 kr.
Grundværdi:	1.597.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.320.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.277.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	153 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	15 m ²
Udhus:	4 m ²
Overdækket areal:	4 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.09.2004 Dekl. om udstykning, fællesarealer, vej, sti og parkering m.v.
Nr. 2 lyst d. 27.01.2006 Dekl. om brandmur jfr. byggelovens § 27.
Nr. 3 lyst d. 27.08.2012 Tillæg til vedtægter for grundejerforeningen Brønsodde
Nr. 4 lyst d. 22.10.2014 Tillæg til vedtægter for grundejerforeningen Brønsodde
Nr. 6 lyst d. 27.12.2016 Tillæg til vedtægter for grundejerforeningen Brønsodde
Nr. 7 lyst d. 30.06.2021 Tillæg til vedtægter for grundejerforeningen Brønsodde

Lokalplan:

Boligområde ved Brønsodde, Dampskibsvejen, Bredballe

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.302 Forbrug: 5.335,61 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/årsopgørelsen. 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.

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 med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at husforsikring og renovation betales via grundejerforeningen.



Adresse: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.932	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	13.415	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.590
Grundejerforening	kr.	21.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Rottebekæmpelse	kr.	77	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	4.840.740
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		52.024			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.170 md./ 302.040 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.951 md./ 251.416 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 3,5% 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:

20.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Dampskibsvejen 22, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7278
Ejerudgift/md.: kr. 4.335

Dato: 26.02.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Brønsodde

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 35.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Kombiovn: Siemens

Ovn: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køl/frys: Siemens

Kogeplade: Bora

Quooker

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.