



**REAL**

## Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>101</b> |
| Kontant    | <b>2.495.000</b>     | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>4.037</b>         | Altan                | <b>Ja</b>  |
| Byggeår    | <b>1915</b>          | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **701-8053**

**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: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026



### Charmerende og indflytningsklar ejerlejlighed midt i Vejle med altan, gårdhave og p-plads

Velkommen til en særdeles indbydende ejerlejlighed på 101 m<sup>2</sup>, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Her får du en bolig fra 1915 med masser af sjæl og en attraktiv planløsning, der giver plads til både familieliv, hjemmearbejde og hyggelige stunder. Lejligheden fremstår indflytningsklar og er placeret højt i ejendommen, hvilket bidrager til et lyst og behageligt boligmiljø med en god fornemmelse af ro midt i byen.

Boligen er indrettet med to soveværelser, et gennemgangsværelse samt en rummelig stue, der skaber flere muligheder for både indretning og anvendelse. Det store og pæne køkken er et naturligt samlingspunkt i hjemmet og har direkte udgang til den fælles gårdhave, som gør hverdagen ekstra bekvem. Herudover får du en nyrenoveret altan, hvor sommerens måltider og afslappende pauser kan nydes i private omgivelser.

Dertil kommer et kælderrum med god opbevaringsplads samt adgang til en stor, fælles gårdhave, der giver ejendommen et hyggeligt og anvendeligt uderum. Beliggenheden er helt central i Vejle med gågaden som nærmeste nabo, så du har butikker, caféer, kulturliv og byens puls lige uden for døren. Samtidig er der parkeringsplads, hvilket er en stor fordel i en central bydel. En charmerende bolig med sjældent god kombination af plads, beliggenhed og atmosfære.

### 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.

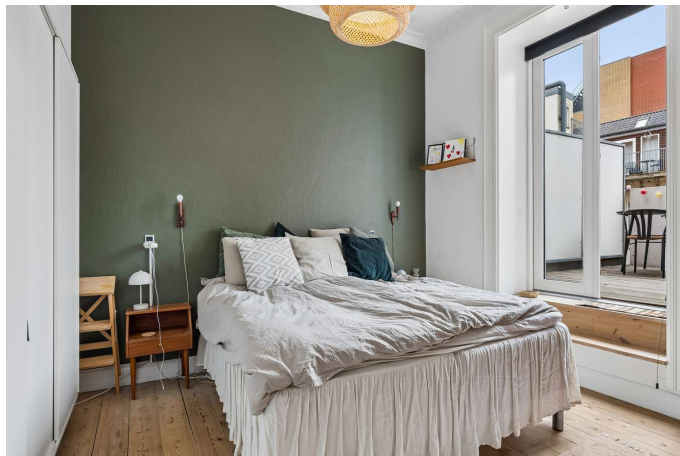
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby



Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

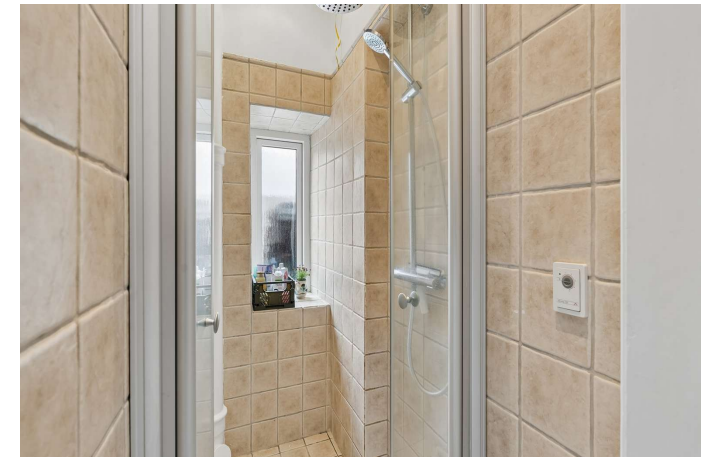
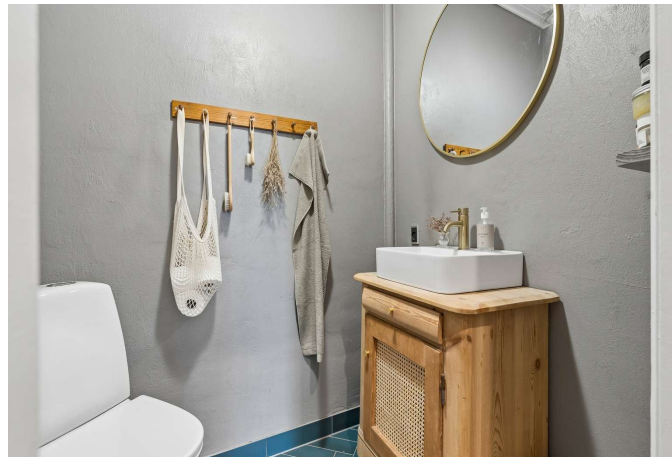
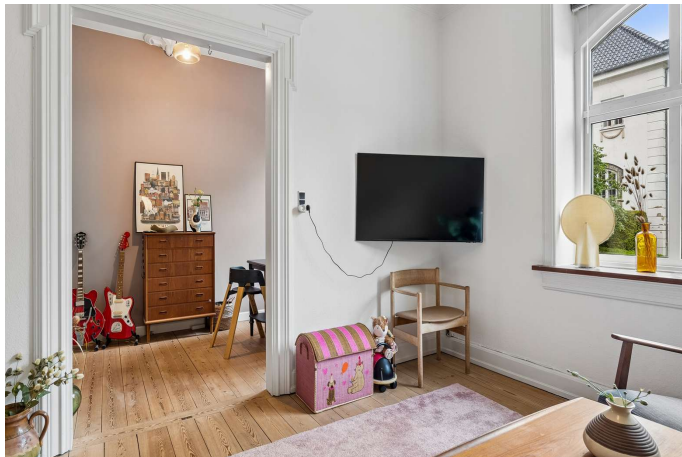
Dato: 19.06.2026



Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026

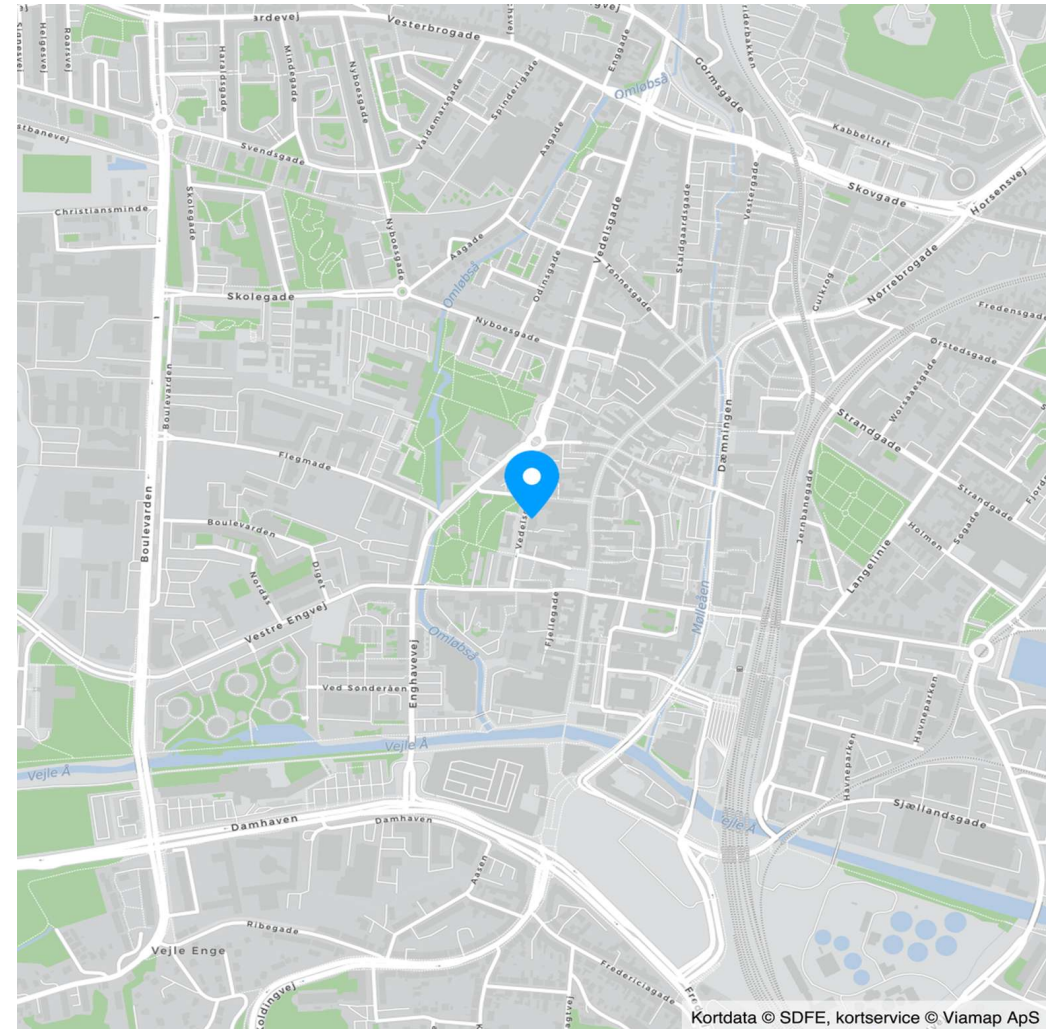




Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed       |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse      |
| Kommune:            | Vejle               |
| Matr.nr.:           | 320a Vejle Bygrunde |
| BFE-nr.:            | 317485              |
| Ejerl. Nr.:         | 1                   |
| Zonestatus:         | Byzone              |
| Vej:                | Offentlig vej       |
| Opført/ombygget år: | 1915                |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.819.000 |
| Grundværdi:                  | 901.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.455.200 |
| Grundlag for grundskyld:     | 720.800   |

**Arealer\*\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 89 m <sup>2</sup>  |
| Heraf tinglyst boligareal: | 89 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 101 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: 26.11.1857 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.12.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 07.09.1932 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 20.03.1933 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 19.04.1934 - Dok om færdselsret mv, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 18.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 15.05.1991 - anm hæftelser Dok om vinduer, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 8: 22.01.2007 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 28/3 1980
- Nr. 12: 30.01.2023 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Vejlborg

**Planer**

Kommuneplan 1.1.C.2 - Centerområde ved Nørregade og Søndergade 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):

Emhætte (Faber), Ovn (Bosch), Kogeplade (Leonard), Køle/fryseskab (Leonard), Opvaskemaskine (Leonard)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.561 Forbrug: 1 enhed  
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 C



Adresse: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026

| Ejerudgift 1. år:                        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                              |     |           |
|------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                        | kr. | 7.422  | Kontantpris                                                                                                                                       | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld                               | kr. | 7.568  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                      | kr. | 16.850    |
| Fællesudgift til ejerforeningen, anslået | kr. | 33.372 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed                                                                                                         | kr. | 1.825     |
| Rottebekæmpelse                          | kr. | 87     | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500     |
|                                          |     |        | I alt                                                                                                                                             | kr. | 2.521.175 |
| Ejerudgift i alt 1. år                   |     | kr.    | 48.448                                                                                                                                            |     |           |

**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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.104 md. / 133.250 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: Vedelsgade 4B, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-8053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.037

Dato: 19.06.2026

#### 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. 9: hovedstol kr. 30.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.208.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 265.510  
Nr. 13: hovedstol kr. 400.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Vejlborg  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 32 / 980  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

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

#### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### **Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3.

#### **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 Sø- og åbeskyttelseslinjer.

#### **Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og 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.