



REAL

Tjørnestræde 11, 7100 Vejle

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	137
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.094	Grund m2	162
Byggear	2002	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7231**

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: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Tjørnestræde 11 finder i et yderst velholdt rækkehus. Boligen er beliggende med udsigt til skov og grønne områder. Ønsker man at komme til Vejle midtby kan man gå af stisystemer og på 15 min være i starten af gågaden.

Boligen byder jer velkommen inden for i en rummelig entré hvor fra der er adgang til køkken-alrum, 2 gode børneværelser, et praktisk opbevaringsrum med skabe og et stort flot badeværelse.

Husets hjerterum, køkken-alrummet bliver lyst op af et naturligt lysindfald fra store vinduespartier mod smuk natur. Der er ekstra højt til loftet ved spisebord, hvor hele familien kan samles.

På 1 sal finder du en hyggelig stue med udgang til altan og fantastisk udsigt, her er plads til sofagrube og tv. Endvidere er der et soveværelse med skabsvæg og eget badeværelse med bruseniche.

Som en ekstra bonus er der lavet et hygge rum med udsigt til skoven, her kunne laves læsehjørne eller legehjørne til børnene.

Udenfor er fliseterrasse på begge sider af huset og et isoleret skur til opbevaring.

Drømmer du om flytte direkte ind så er denne yderste velholdte bolig lige noget for dig!

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: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026



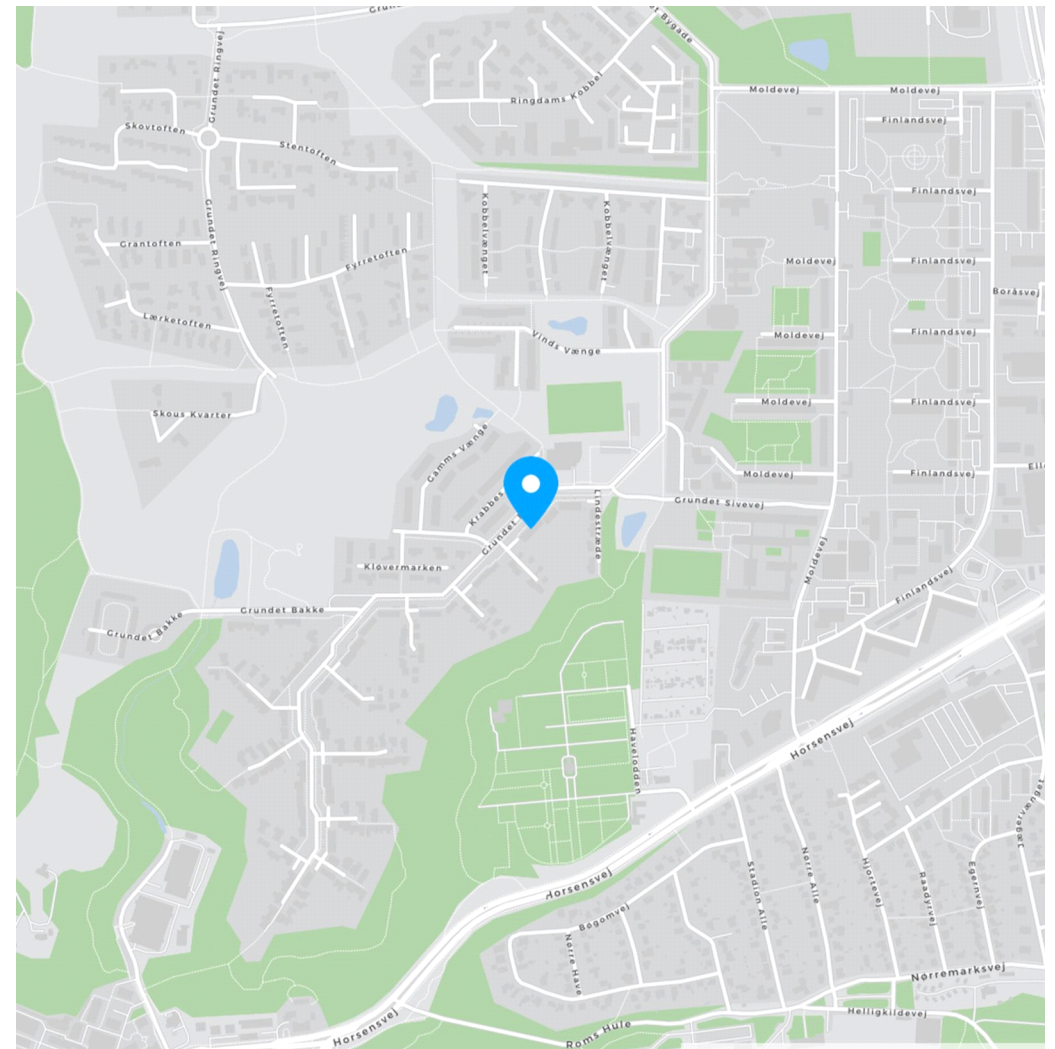
Adresse: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026



Dato: 30.01.2026



Adresse: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 ry St. Grundet Hgd., Hornstrup m.fl.
BFE-nr.:	9073796
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2002

Arealer*

Grundareal:	162 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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. 04.06.1986 Lokalplan nr. 75
Nr. 2 lyst d. 17.07.1986 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 16.05.2001 Tillæg til servitut lyst den 17/7 1986 ang. bebyggelse,
bebyggelsesprocent mv.
Nr. 4 lyst d. 27.06.2001 Dekl. ang. fællesmure
Nr. 5 lyst d. 29.12.2006 Dekl. om kloakledninger, regnvandsbassin mv.

Lokalplan:
Boligområde og offentlig formål, Grundet Bygade, Lindestræde m.fl., Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.414.000 kr.
Grundværdi:	573.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.931.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	458.400 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Electrolux
Indbygningsovn: Siemens
Opvaskemaskine: Bosch
Induktionskogeplade: Point
Emhætte: Trepol

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.957 Forbrug: 5.715,67 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 350.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 233.500 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 12.500 jf. tingbogsattest pr. d. 27.01.2026



Adresse: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.849	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	4.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	3.722	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.461	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	2.627.476
Rottebekæmpelse	kr.	82	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		25.126			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.902 md./ 166.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.466 md./ 137.597 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 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: 29.01.2026
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: 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: Tjørnestræde 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-7231
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 30.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lille Grundet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.