

REAL



## Vestergade 13A, 1. th., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>204</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.110</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1861/1983</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **701-6973**

**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: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026



### 204 kvm lejlighed midt i Vejle Centrum

Drømmer I om at bo centralt i Vejle, have byens tilbud lige uden for døren og samtidig nyde godt af masser af plads?

Så bør I tage et kig på denne charmerende lejlighed på Vestergade 13A, 1. th.

Her får I et hjem med et rummeligt køkken, en hyggelig stue, en spise-stue, stor entré, et stort badeværelse med bruseniche, tre gode værelser samt to dejlige altaner, hvor solen kan nydes dagen igennem.

Køkkenet er indrettet med hvidt, grebsfrit inventar og god bordplads, og herfra er der direkte adgang til den ene altan. Stuen er indbydende og giver fint plads til hele familien i hverdagen. Badeværelset er rummeligt og med rigelig skabsplads og en stor brusekabine. Lejlighedens tre værelser giver fleksible indretningsmuligheder – hvad enten der er behov for børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre med kort afstand til både specialbutikker, dagligvareindkøb, hyggelige caféer og de stemningsfulde gader i Latinerkvarteret. Byparken og de nærliggende fællesområder langs åen og fjorden indbyder til gode udendørsoplevelser – uanset om det gælder gåture, afslapning eller rekreation. Området giver samtidig let adgang til skoler, institutioner og forskellige fritidsaktiviteter, hvilket gør lejligheden attraktiv for både etablerede familier, par og singler, der ønsker en hverdag med alt tæt på. Offentlig transport og byens øvrige faciliteter nås nemt, hvilket sikrer en bekvem dagligdag.

### 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: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026



Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026



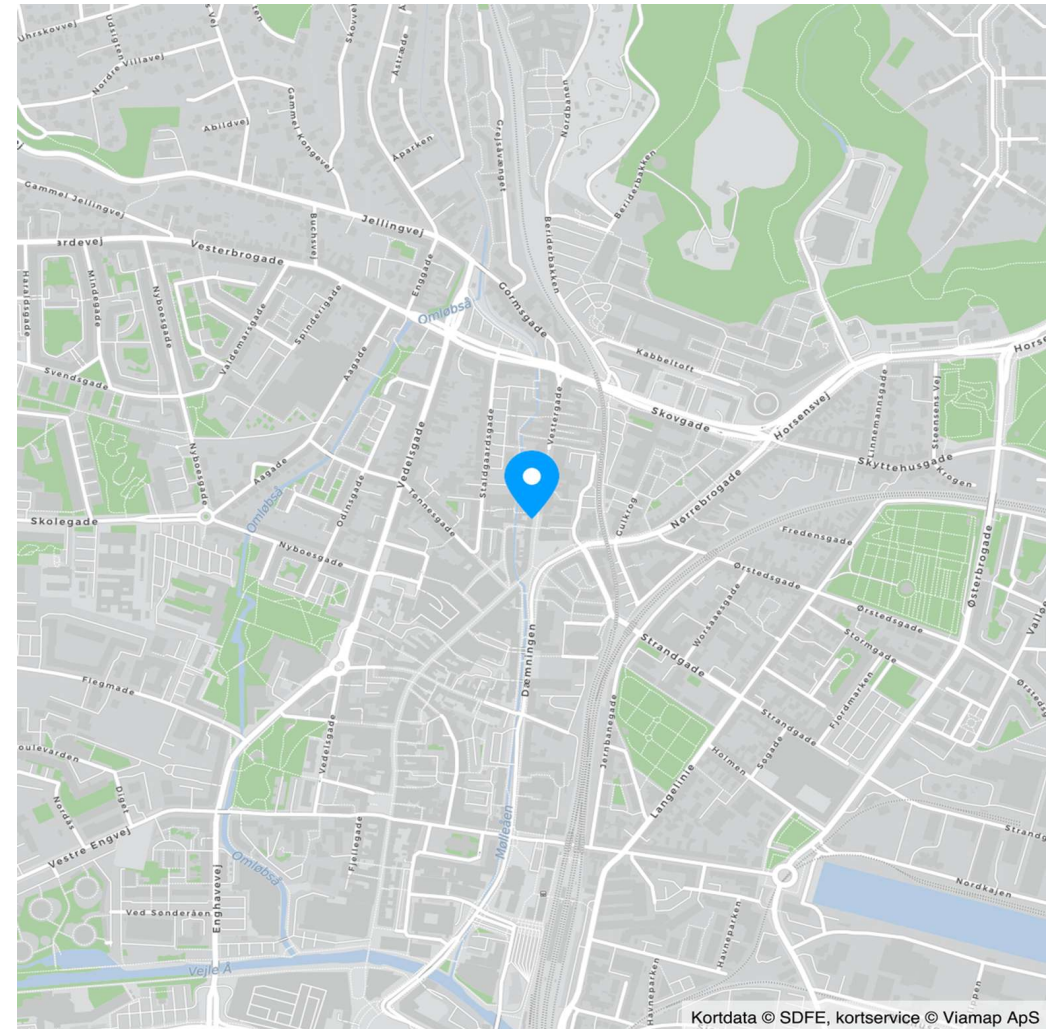
Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 491b Vejle Bygrunde  
BFE-nr.: 318367  
Ejerl. Nr.: 3  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1861/1983

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 196 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 196 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 204 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.600.000  
Grundværdi: 1.548.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.880.000  
Grundlag for grundskyld: 1.238.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Kogeplade: AEG Ovn: Siemens Microovn: Siemens Køleskab: Liebherr Opvaskemaskine: ASKOSkabsfryser: Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
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.: 14.426 Forbrug: 1 enhed  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto:

Varme aconto pr. mdr: kr. 1208,- Vand aconto pr. mdr: kr. xxx,-

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.688	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	13.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	21.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	4.531.350
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.318			

**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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.578 md. / 294.935 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.086 md. / 241.029 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: 25.03.2026

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: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026

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: 1 / 3  
Tinglyst: 34 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til: Kælderrum Cykelskur

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.05.1871 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 03.12.1885 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 22.03.1900 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 19.12.1901 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 09.06.1910 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 04.12.1915 - Dok om overdækning over hovedvandløb mv
- Nr. 7: 01.08.1918 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 8: 06.09.1923 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 9: 05.10.1956 - Dok om færdselsret mv, samt ret til skiltning
- Nr. 10: 12.07.1967 - Byplanvedtægt
- Nr. 11: 26.09.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 12: 14.08.1984 - Dok om vedligeholdelse af tag og trappeopgang samt ang hobbyrum, Resp lån i off midler
- Nr. 13: 22.11.2006 - Lokalplan nr. 192

**Planer**

Kommuneplan 1.1.C.24 - Centerområde ved Nørregade og Vestergade i Vejle  
Kommuneplan 1.1.C.24 - Centerområde ved Nørregade og Vestergade i Vejle  
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby  
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby

Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby  
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby  
Lokalplan 192 - Centerområde, Paladspassagen, Nørregade, Flegborg, Vedelsgade, Vestergade, Vejle

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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-/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.

**Bevaringsværdi**

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



---

Adresse: Vestergade 13A, 1. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-6973  
Ejerudgift/md.: kr. 4.110

Dato: 09.04.2026

---

#### Planforhold

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

#### Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

#### Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbeskyttelseslinjer.

#### 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 medvirkeende ejendomsmægler ukendt.

#### Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 40.100 jf. tingbogsattest pr. d. 12.11.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 2.305.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.11.2025

# 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.