



REAL

Løjpen 6, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	88
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.574	Grund m ²	840
Byggeår	1850	Energimærke	E

Sagsnr. **701-7913**

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: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026



Bynært hus med stor, ugeneret have – oplagt til både bolig og nybyggeri

Løjpen 6 er ikke kun en hyggelig bolig med en fredelig atmosfære, men også en sjælden mulighed for dig, der drømmer om at bygge selv og ønsker en attraktiv udsigtsgrund i Vejle med udsigt til byen og ådalen. Her får du en unik kombination af bynær beliggenhed og en stor have, som gør grunden særligt interessant for både købere og nybyggerdrømme.

På Løjpen 6 finder du en hyggelig bolig, der kombinerer central placering med en naturrig stemning. Her får du et indbydende hus omgivet af en stor, frodig have, som skaber ro og privathed, selvom du bor tæt på Vejle centrum.

Du træder ind i entréen og videre til køkkenet, som har god plads til spisebord og fungerer som et naturligt samlingspunkt. Herfra er der adgang til stuen med et flot lysindfald samt udgang til overdækket terrasse, der forlænger udelivet og giver mulighed for at nyde haven i al slags vejr. Boligen rummer desuden to værelser samt et badeværelse i en funktionel indretning, som passer til både singlen, parret eller den lille familie.

Haven er en sand oase, skabt gennem mange års fokus på biodiversitet og naturens egne rammer. Her er fuglesang, rådyr, pindsvin, frøer og et rigt insektliv med mange sommerfugle. Haven rummer kvashegn, egen havebrønd, minibæk samt frugttræer og bærbuske og buske som æble, pære, mirabeller, morel, hyld, blåbær, ribs, stikkelsbær og solbær. Et levende stykke natur, hvor der gennem 20 år er skabt plads til dyrelivet, hvilket tydeligt ses i den store biodiversitet.

Beliggenheden er ideel, blot ca. 12 minutters gang til Bryggen og Vejle centrum med caféer, restauranter, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Her får du både nærhed til byen og naturens ro lige uden for døren.

En hyggelig og naturskøn bolig med bynær placering og en sjælden mulighed for at erhverve en udsigtsgrund i hjertet af Vejle.

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: Victor Mielche Zinck



Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

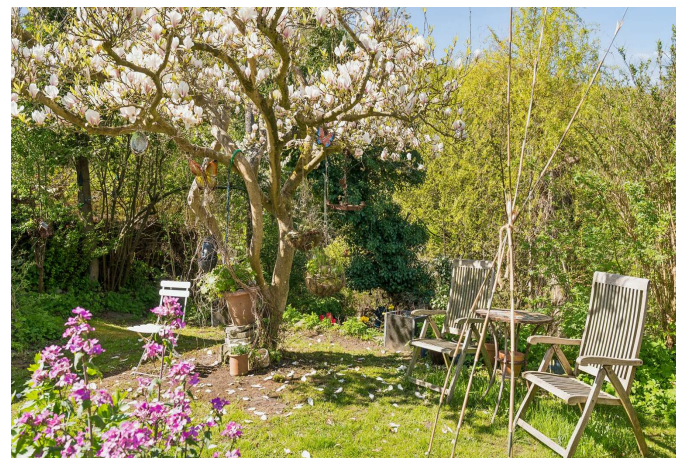




Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

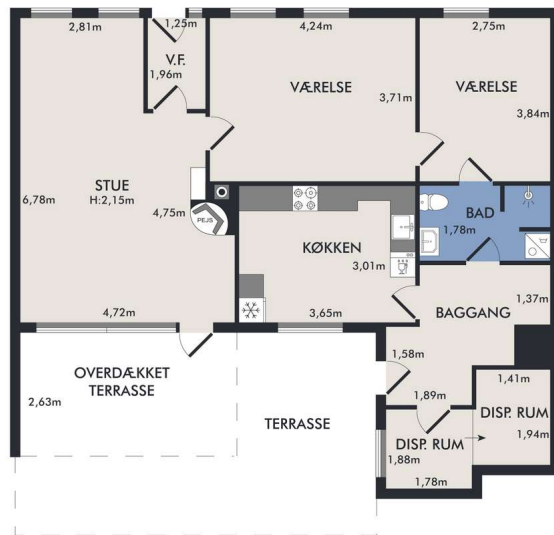




Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

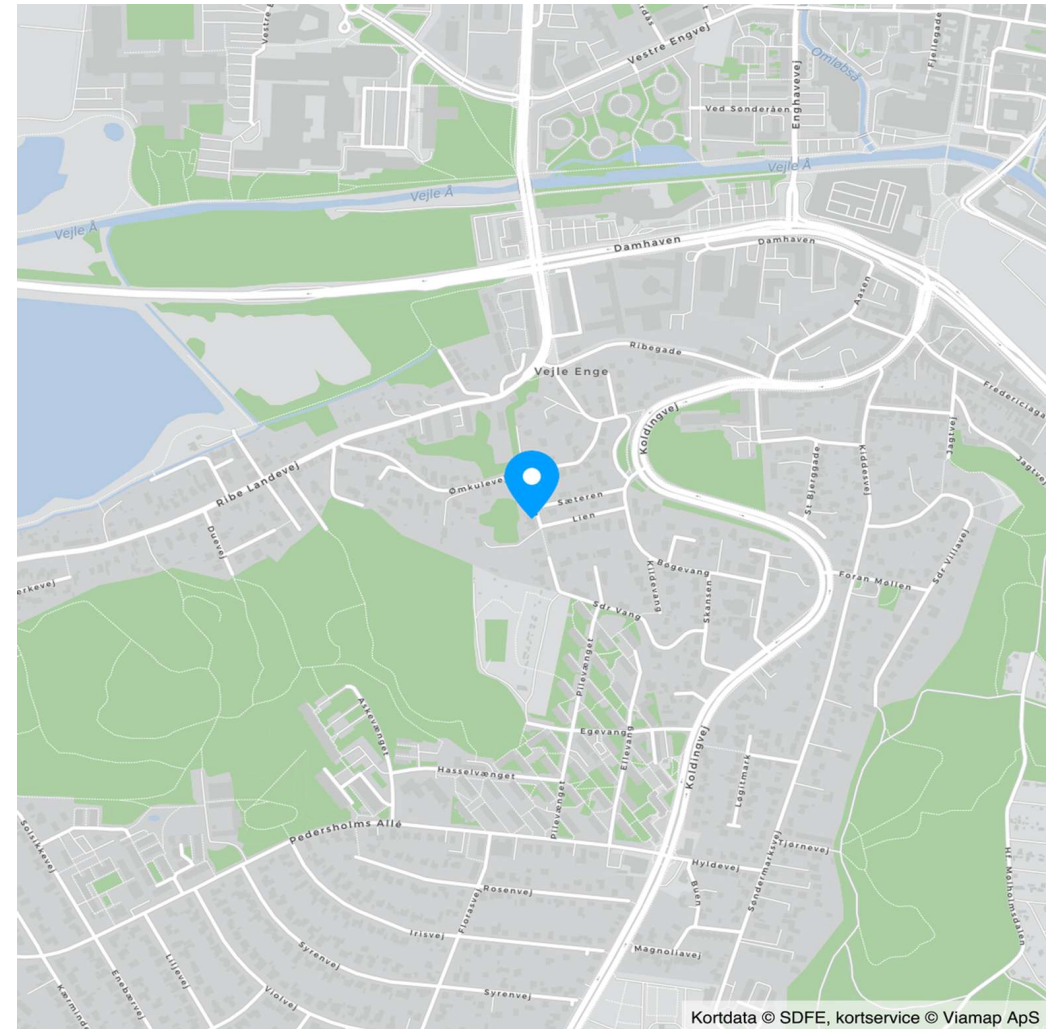
Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Kommune: Vejle
Matr.nr.: 67a Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5690300
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.569.000
Grundværdi: 1.591.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.255.200
Grundlag for grundskyld: 1.272.800

Arealer**

Grundareal: 840 m²
- heraf vej 85 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²

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

* 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. : 27.06.2026 -
- Nr. 1: 14.05.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 1.3.B.1 - Boligområde ved Koldingvej og Ribevej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Gram), Køleskab (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: masseovn

Ejendommens primære varmekilde: masseovn

Ejendommens supplerende varmekilde: Solfanger

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.402	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	13.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	88	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	531	I alt	kr.	1.520.101
Husforsikring	kr.	7.044			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.890			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.681 md. / 80.172 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: Løjpen 6, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7913
Ejerudgift/md.: kr. 2.574

Dato: 27.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 676.000
Nr. 3: hovedstol kr. 325.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Jordforurening

Der er på nuværende tidspunkt påbud om at tåle undersøgelse og evt. oprensning af jordforureningen på ejendommen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

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 Skovbyggelinjer.

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.