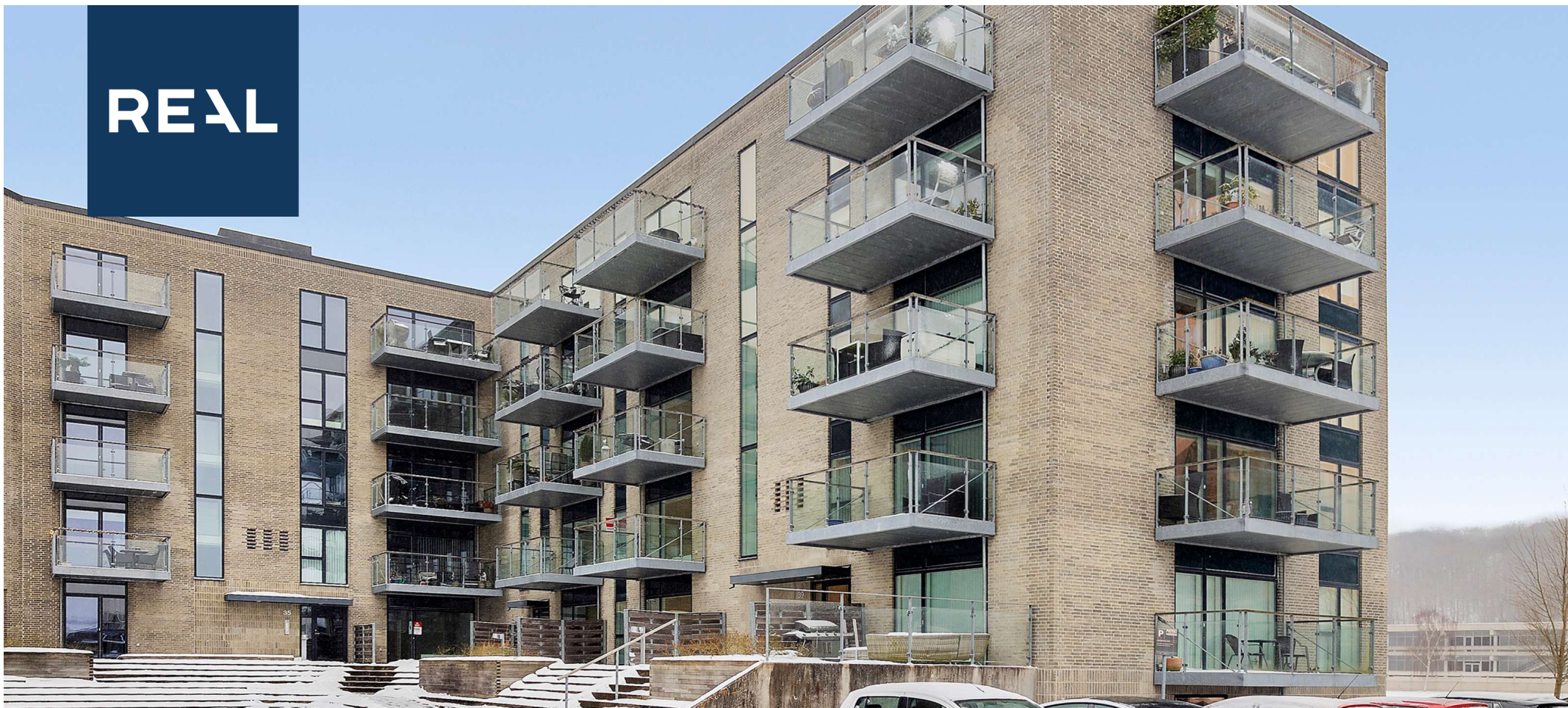


REAL



## Stævnens 39, st. tv., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.764</b>		
Byggeår	<b>2013</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **701-7831**

**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: Stævnen 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026



### Indflytningsklar lejlighed ved Vejles lystbådehavn

Ved Vejles charmerende lystbådehavn ligger denne indbydende 3-værelses ejerlejlighed med egen terrasse bidrager til en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Lejligheden beliggende i stueplan, er veludnyttet og gennemtænkt indrettet uden unødige kvadratmeter. Den indeholder to gode værelser, et lyst og rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Opholdsrummet er indrettet med et lyst køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et behageligt og naturligt samlingspunkt i hjemmet, hvorfra der er direkte udgang til egen terrasse.

Beliggenheden på Stævnen giver dig en hverdag tæt på både natur og byliv med vandet som nærmeste nabo, samtidig med at indkøb, transport og caféer er inden for rækkevidde.

Denne lejlighed er perfekt for dig, der ønsker et lyst hjem, egen terrasse, gode opholdsrum og nem adgang til både vandet og byens liv. Ønsker man naturoplevelser er Skyttehuset, dyreparken og Nørreskoven inden for kort afstand og byder på mange muligheder for gå- og løbeture.

### 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.

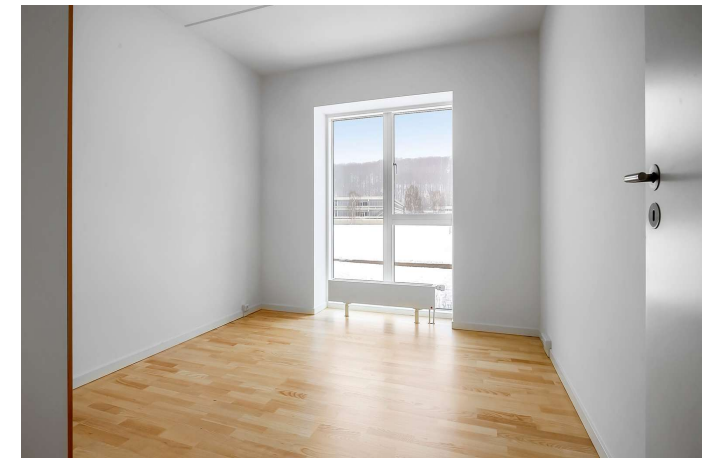
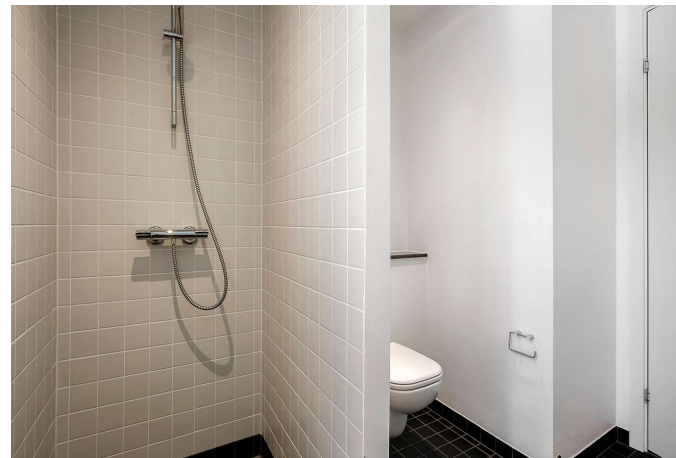
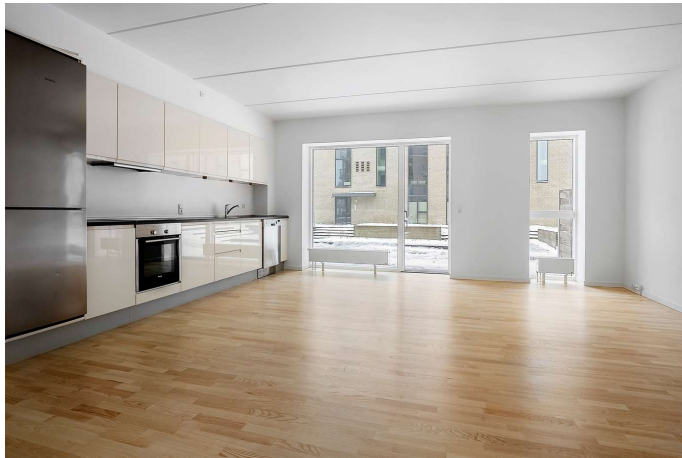
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby



Adresse: Stævnens 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

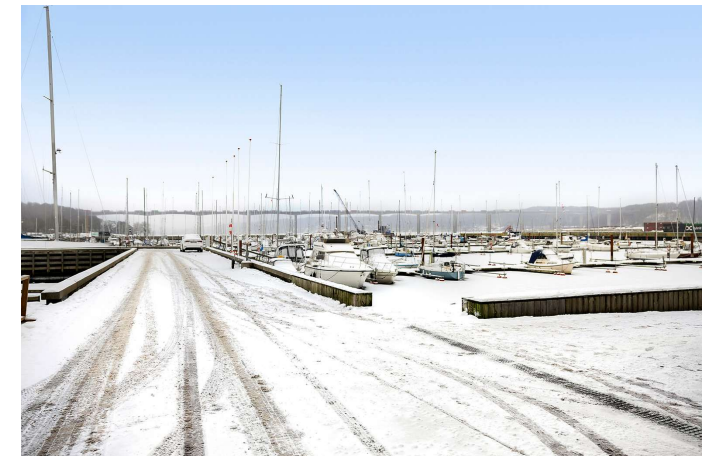
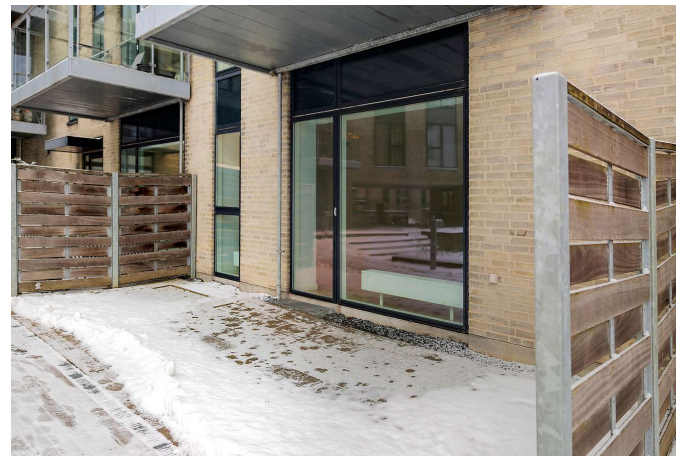
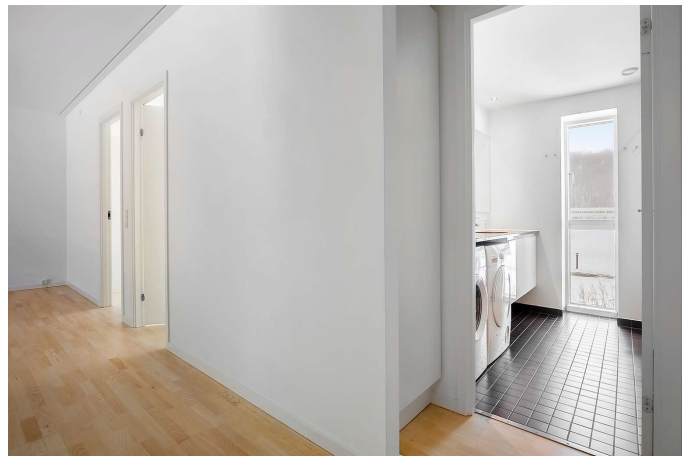
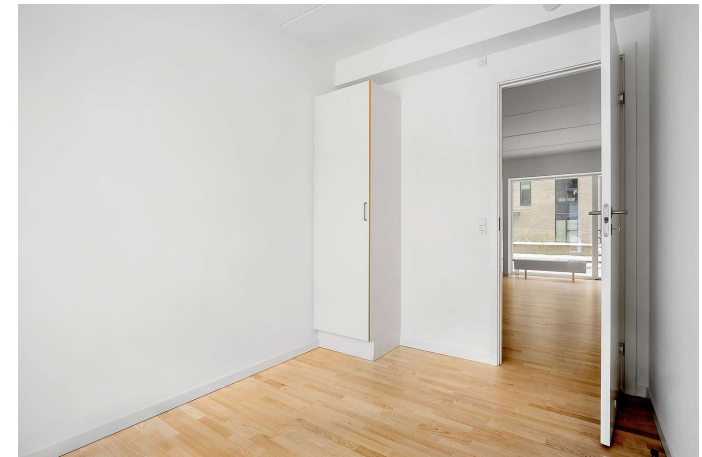
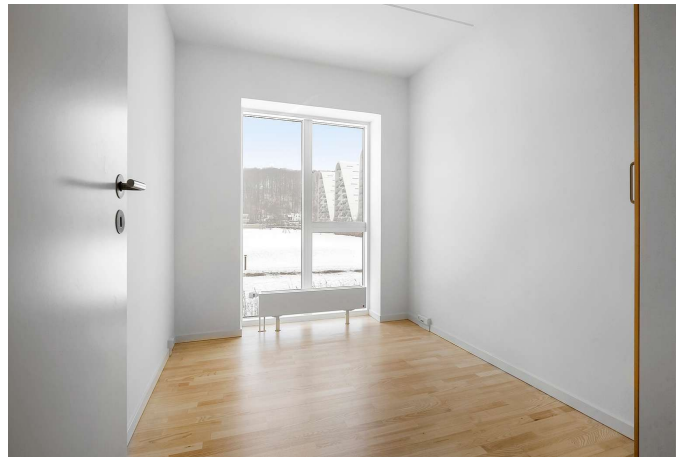
Dato: 25.05.2026



Adresse: Stævnen 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026





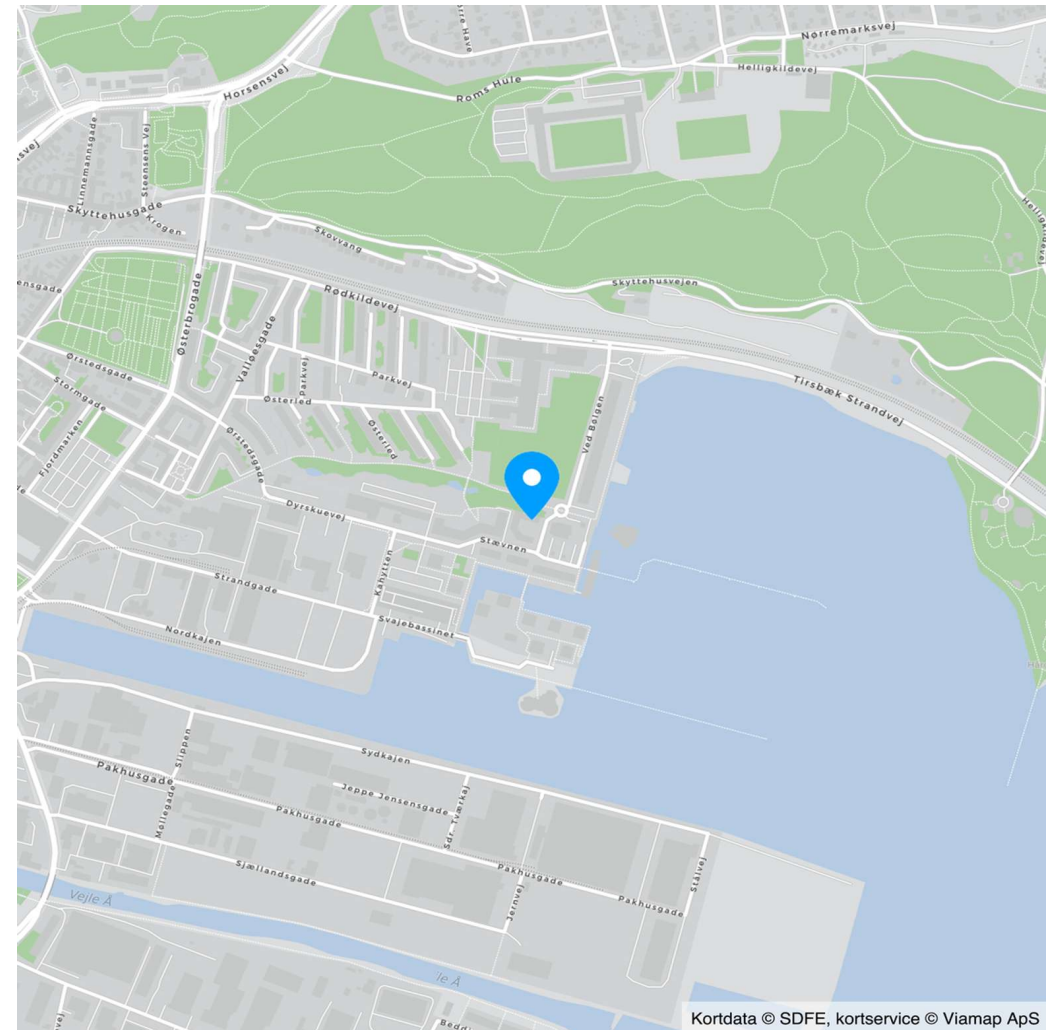
Adresse: Stævnen 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stævnens 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	34bn Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	418444
Ejerl. Nr.:	83
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.100.000
Grundværdi:	1.545.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.480.000
Grundlag for grundskyld:	1.236.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	80 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	80 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	91 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: 19.04.1996 - anm byrder Dok om tilmelding til olie branchens miljøpulje
- Nr. 2: 15.05.2012 - Dokument om tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarmeVejle Kommune, Natur og Miljøudvalget, traf den 6. juni 2011 beslutning om pålæg af tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarme inden for projektområdet i Vejle Lystbådehavn.
- Nr. 3: 25.03.2013 - Deklaration om offentligt vejareal
- Nr. 4: 25.03.2013 - Deklaration om ledningstracé
- Nr. 5: 16.04.2013 - Brugsret til pæle
- Nr. 6: 22.05.2014 - Deklaration om fælles brandredningsareal
- Nr. 9: 01.12.2021 - Fravigelse fra normalvedtægt § 9, stk. 1

**Planer**

Kommuneplan 1.1.C.35 - Centerområde ved Baadekajen i Vejle  
Lokalplan 1083 - Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle  
Lokalplan 1083 - Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Stævnens 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg 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.: 14.000 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto for varme kr. 1162 og vand kr. 325 månedligt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgssopstillingens 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 A2010

Adresse: Stævnens 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.648	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	12.978	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	19.452	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	84	Oprettelse og tinglysning af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	5.000
			Skøde/refusion/berigtigelse/tinglysningsafgift, anslået	kr.	5.000
			Ejerskifte bolig, anslået	kr.	2.250
			Ejerskifte parkering, anslået	kr.	1.000
			I alt	kr.	2.935.000

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. 45.162

**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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.915 md. / 190.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.006 md. / 156.068 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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 45.000

**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: Stævnens 39, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7831  
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 25.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 123.960.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 10.304.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 91 / 10922  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret: Depotrum Fællesfaciliteter: Cykelparkering i kælderens

**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.

Aconto

Der betales månedligt a'conto for varme kr. 1.162 og vand kr. 325

Husdyr

Køber gøres opmærksom på, at det er tilladt at holde et almindeligt husdyr jf. ejerforeningens vedtægter §6 stk. 2.

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser §5.

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 1 og 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen.

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.

Planforhold

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

# 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.