



REAL

Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.020	Altan	Ja
Byggeår	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9005**

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: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed med altan og attraktiv beliggenhed

På Stjernevej 9, 2. tv. finder du en lys og velindrettet lejlighed på 81 m², hvor planløsningen er udnyttet optimalt, og hverdagen glider nemt. Her får du en bolig, der passer perfekt til både parret, den lille familie eller førstegangskøberen, som ønsker en central beliggenhed tæt på alt.

Lejligheden byder velkommen i en lys entré, hvorfra du ledes videre til boligens øvrige rum. Den rummelige stue udgør hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofahjørne. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller de lune sommeraftener.

Køkkenet fremstår funktionelt med gode arbejdsflader og god plads til både spisebord og stole, så der er mulighed for at samle familien om hverdagens måltider. Derudover er køkkenet udstyret med en praktisk kombimaskine, som gør hverdagen endnu mere bekvem. Badeværelset er indrettet med en praktisk bruseniche.

Boligen rummer to gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder – uanset om behovet er soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Der er desuden adgang til en flot gildesal, som kan lejes til arrangementer, samt et stort depotrum, der giver ekstra opbevaringsplads.

Udenfor finder du gode fællesfaciliteter med parkeringspladser, grønne fællesarealer og legeplads, som vedligeholdes af viceværten. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til indkøb, offentlig transport, skoler og daginstitutioner, ligesom Vejle centrum med caféer, restauranter og butikker hurtigt kan nås.

En velindrettet lejlighed med en god planløsning, attraktive fællesfaciliteter og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og bekvem.

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.

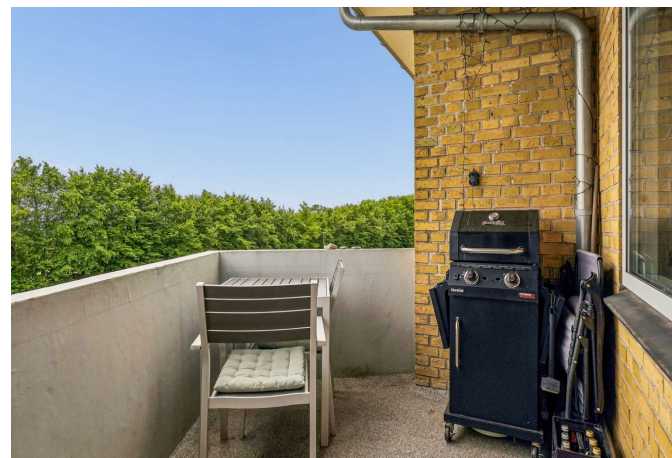
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

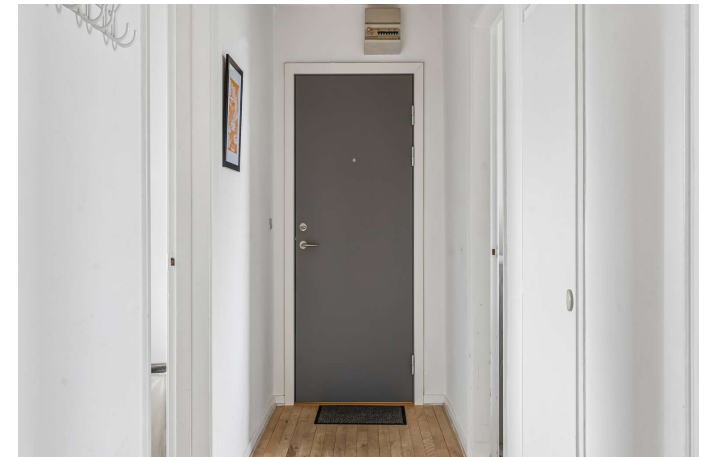
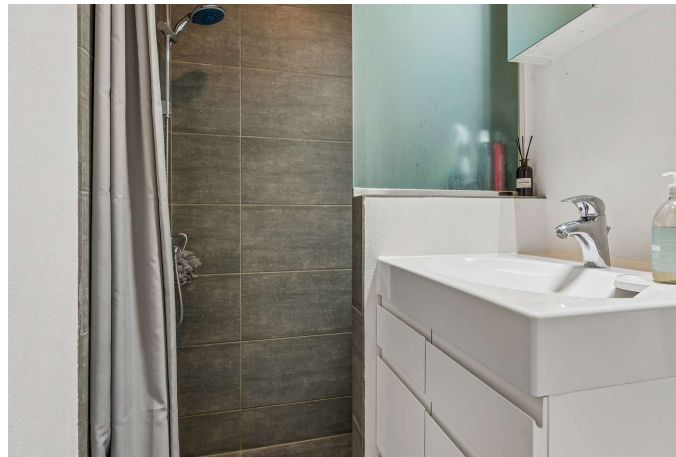
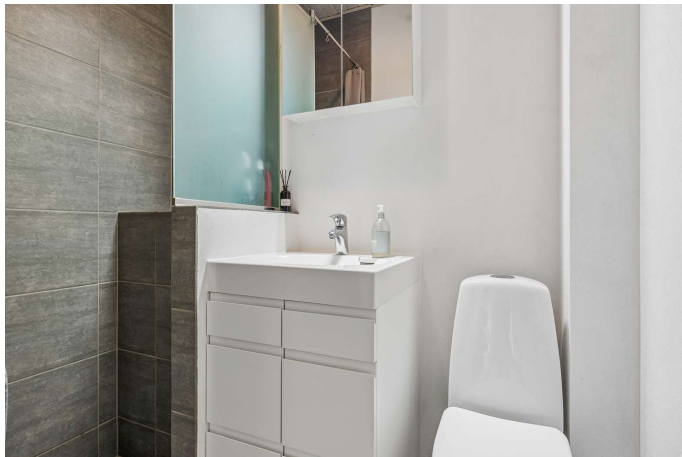
Dato: 01.07.2026



Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026

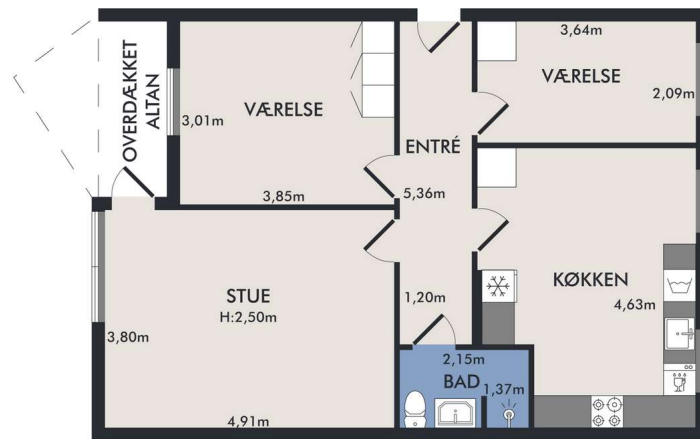




Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

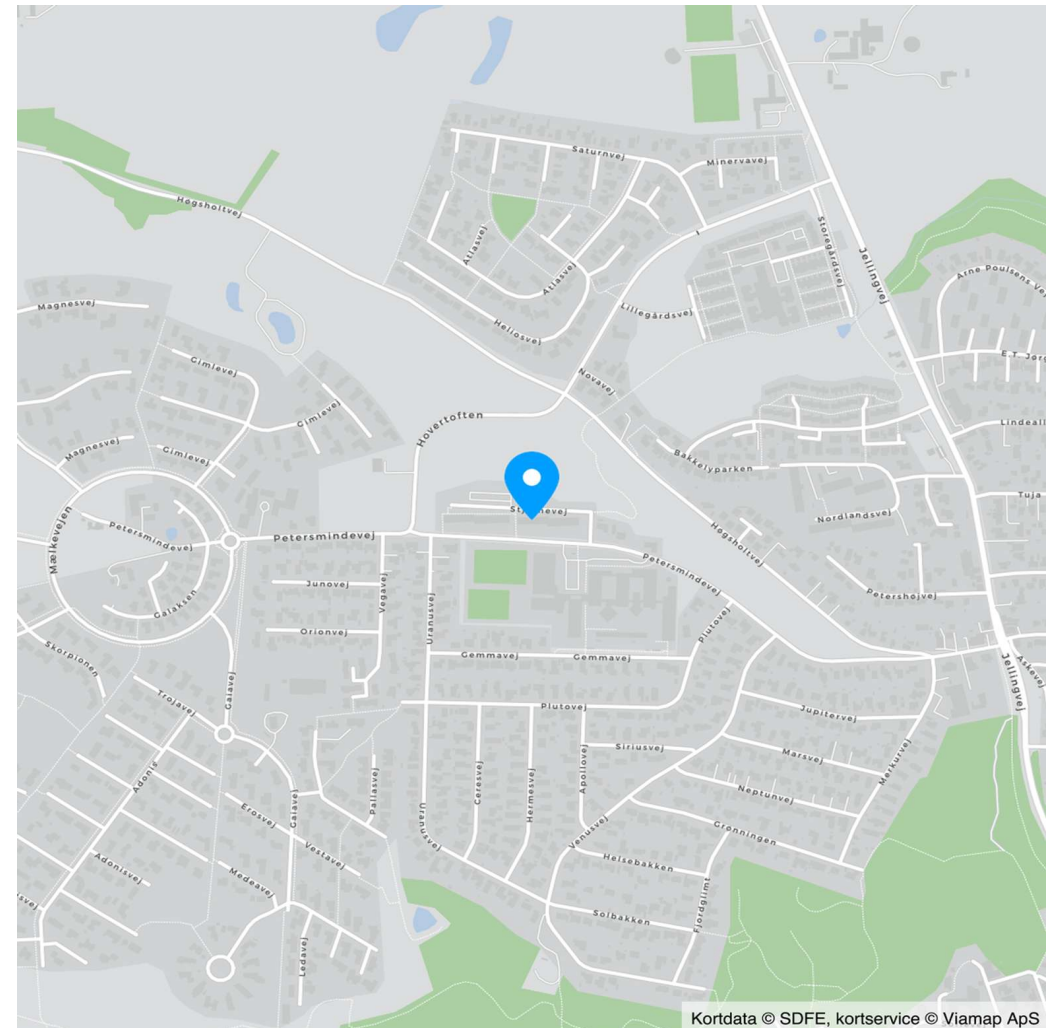
Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3bk Uhre By, Hover
BFE-nr.:	315154
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.053.000
Grundværdi:	729.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	842.400
Grundlag for grundskyld:	583.200

Arealer**

Tinglyst areal:	83 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	83 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 06.04.1940 - Dok om Geodætisk institut, Vedr 3BK
- Nr. 2: 21.06.1948 - Dok om master mv
- Nr. 3: 23.03.1973 - Byplanvedtægt nr. 801, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 22.11.1995 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
- Nr. 6: 03.10.2022 - VEDTÆGTER for EJERFORENINGEN "STJERNEPAR-KEN"

Planer

Kommuneplan 1.4.B.8 - Boligområde ved Stjernevej i Vejle
Lokalplan Byp-801 - Boligområde ved Hovertoften og Storegårdsvej, Hover

Tilbehør:

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

Ovn (Whirlpool), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Scandomestic), Emhætte (Elvita)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.: 6.384 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået forbrug er ud fra årlig aconto betaling kr. 6,384

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 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 C



Adresse: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.296	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	25.740	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	80	I alt	kr.	1.312.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.240			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.797 md. / 69.558 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: Stjernevej 9, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 701-9005
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 01.07.2026

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. 836.000
Nr. 8: hovedstol kr. 580.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Stjerneparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 29 / 2000
Tinglyst: 29 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum og p-plads

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, cykelskure, vaskeri/tørreum, værksted, gildesal, containerrum og legeplads.

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. Ejendoms-værdiskat 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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-rede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. 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 eller spildevandsplan.

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[®]

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.