



**REAL**

## Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>82</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.579</b>		
Byggeår	<b>1913</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **701-7023**

**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: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026



### Indflytningsklar lejlighed med højt til loftet - centralt i Vejle

Her udbydes en indflytningsklar lejlighed på 82 m<sup>2</sup> med en attraktiv beliggenhed centralt i Vejle. Boligen fremstår velholdt og indbydende med en god planløsning som giver gode indretningsmuligheder.

Lejligheden byder velkommen i en entré med plads til overtøj og opbevaring. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum, som omfatter et godt og anvendeligt værelse, et pænt badeværelse med bruseniche samt et køkken med god bordplads og opbevaringsmuligheder.

Boligen rummer desuden både spisestue og stue, som ligger i naturlig forlængelse af hinanden og skaber et dejligt opholdsareal med plads til både spisebord og sofaarrangement. Den gode loftshøjde bidrager til en lys og åben rumfornemmelse, og de flotte gulve giver lejligheden et elegant og indbydende udtryk.

Lejligheden fremstår gennemgående velholdt og er lige til at flytte ind i, hvad enten du er førstegangskøber, par eller ønsker en centralt beliggende bolig med kort afstand til byliv og hverdagens nødvendigheder. Fra boligen er der nem adgang til indkøb, caféer, offentlig transport og Vejles hyggelige bymidte.

En velindrettet og indflytningsklar lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt i 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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

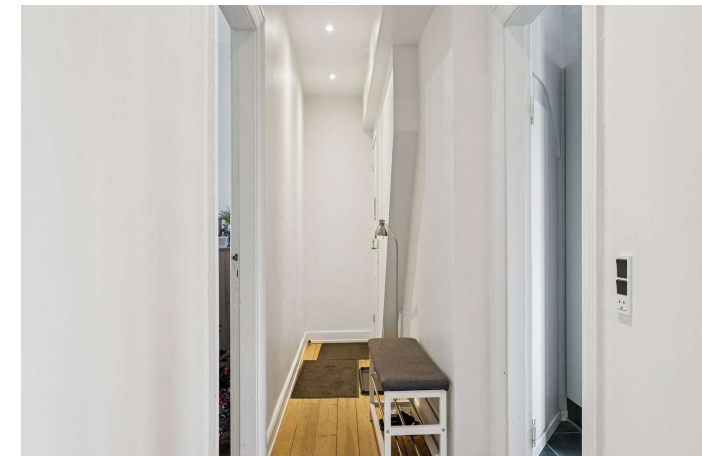
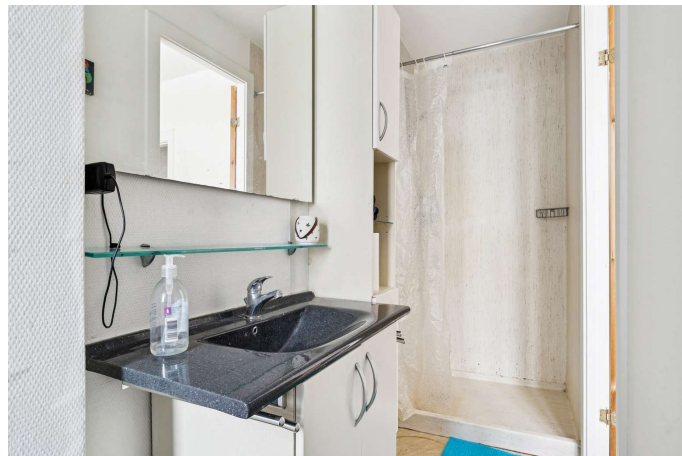
Dato: 12.04.2026



Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026

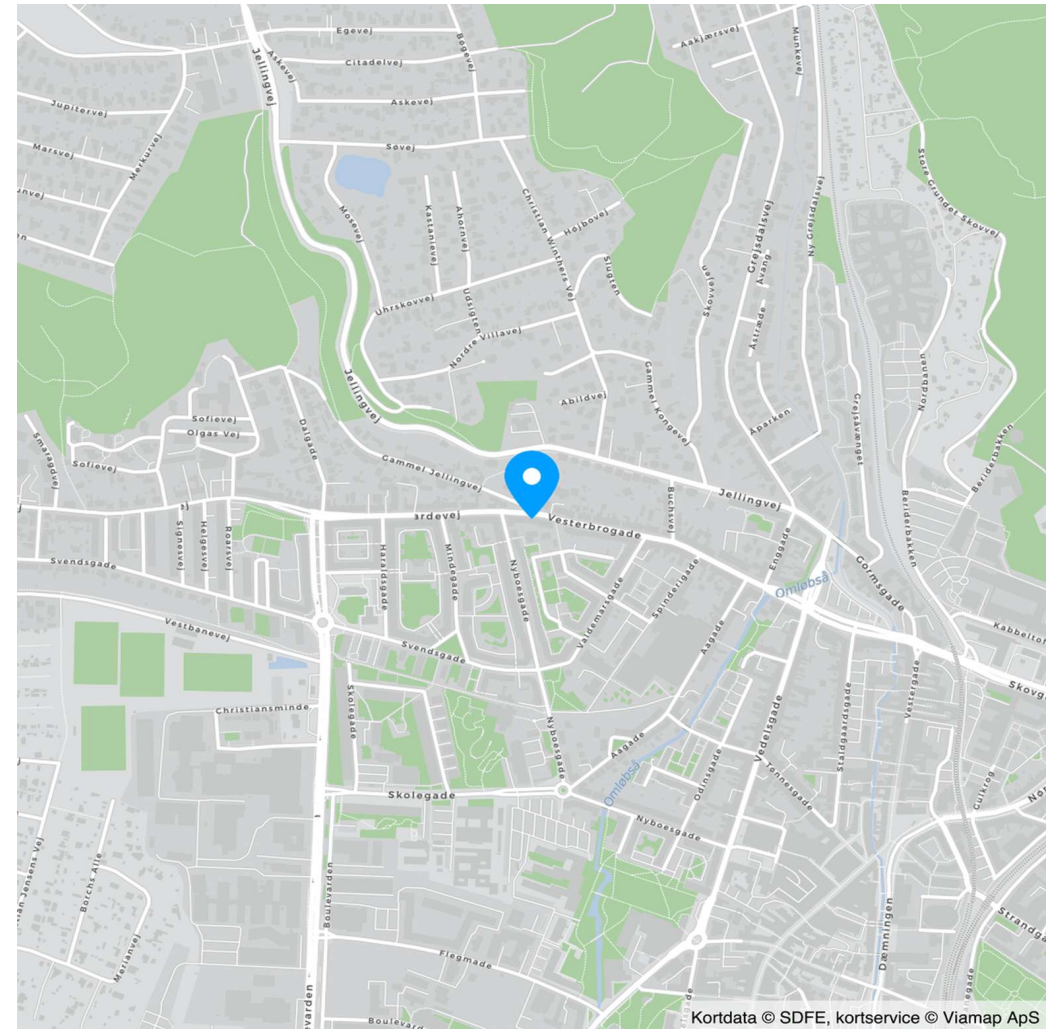
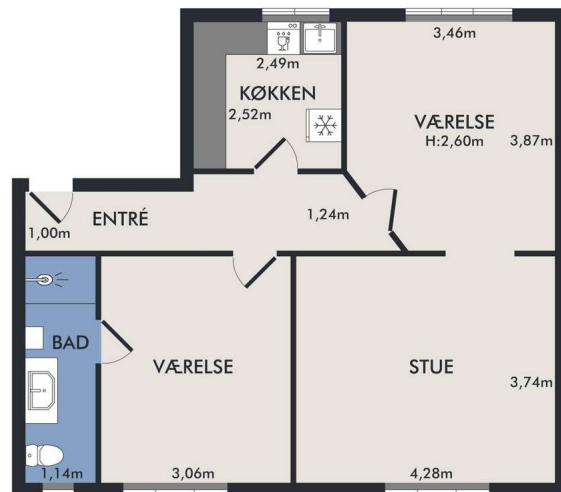




Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 324v Engene, Vejle Jorder  
BFE-nr.: 319237  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1913

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 89 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 89 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 82 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: 1.398.000  
Grundværdi: 138.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.118.400  
Grundlag for grundskyld: 110.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 18.02.1924 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 14.01.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 07.02.1978 - Vedtægter for ejerforening, Vesterbrogade 81 og 83
- Nr. 4: 16.01.1985 - Lokalplan nr. 63

**Planer**

- 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 63 - Boligområde m.m. ved Nyboesgade, Vesterbrogade, Valdemarsgade, Vejle

Tilbehør:

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

, Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (AEG), Køleskab (Gorenje), Komfur (AEG), Emhætte (CT Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgift til varme er sat til aconto beløbet kr. 15.300, svarende til at der betales aconto kr. 1275 i måneden.

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 D



Adresse: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.704	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Rottebekæmpelse	kr.	80	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	24.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	1.213.375
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.943			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.598 md. / 79.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.390 md. / 64.682 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. xxxxx

**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: Vesterbrogade 81A, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7023  
Ejerudgift/md.: kr. 2.579

Dato: 12.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 16 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Vaskekælder  
Tørrerum

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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 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.

**Udskiftning af radiatormålere**

Køber gøres opmærksom på, at der i løbet af 2026 skal udskiftes radiatormålere og der derfor vil komme en udgift hertil. Tidspunkt og udgift hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Byggesag**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

**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 medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 546.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.04.2026

# 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.