



REAL

Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.584	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1897/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7018**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

På Ribegade 13B, 1. sal finder du denne flotte og indbydende lejlighed på 115 m² centralt placeret i Vejle med gåafstand til Bryggen, Strøget og byens mange caféer. Trods den centrale placering ligger lejligheden i et roligt område med behagelige omgivelser.

Lejligheden har egen indgang via en hyggelig, lukket baggård, hvor du mødes af et dejligt sydvendt terrassemiljø et perfekt sted til afslapning og udeliv i solen.

Indenfor byder boligen på et stilfuldt Svane-køkken opført i rå, moderne stil med mørkt nyatohatræ, hvide højglanselementer og en praktisk breakfastbar. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og giver direkte adgang til den skønne terrasse.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor loft til kip, fritlagte bjælker og flotte stavparketgulve skaber en lys og indbydende atmosfære. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt opholdsmiljø.

Badeværelset er eksklusivt indrettet med både brus og karbad udført i lyse, tidløse materialer og med lækre detaljer som væghængt toilet og regnbruser.

Lejligheden rummer to værelser med samme smukke stavparketgulve. Det ene værelse har indbyggede skabe, der udnytter pladsen optimalt.

Alt i alt en eksklusiv og indflytningsklar lejlighed med egen terrasse gode parkeringsmuligheder og en attraktiv og rolig beliggenhed tæt på alt det byen har at byde på.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

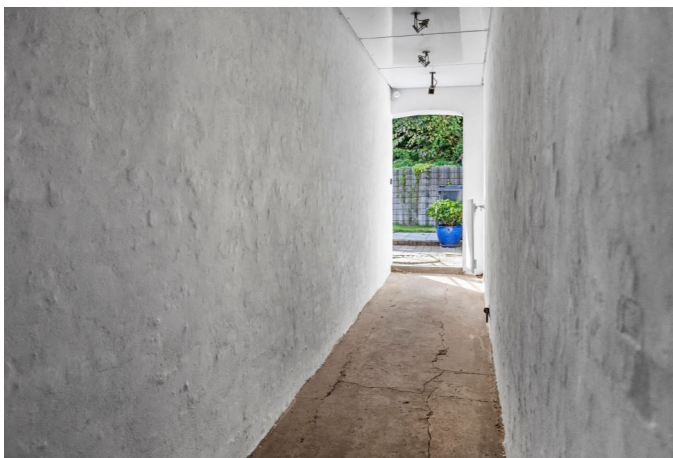
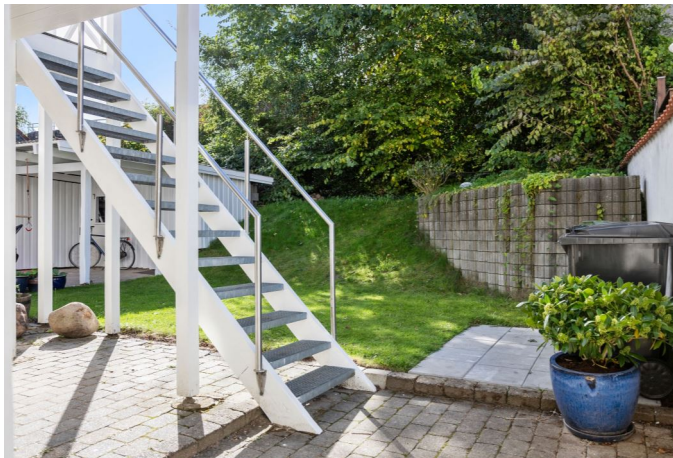
Dato: 23.12.2025



Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025



Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	18 q Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	314709
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1897/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.970.000 kr.
Grundværdi:	592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.576.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	473.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	100 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	100 m ²

BBR-boligareal:	115 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.07.1891 Dok om fælles brandmur/gavl
Nr. 2 lyst d. 10.12.1896 Dok om fælles brandmur/gavl
Nr. 3 lyst d. 23.01.1968 Dok om fjernvarme/anlæg
Nr. 9 lyst d. 08.08.2021 Servitut om kloakanlæg

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Siemens

Køle./fryseskab: Tinad

Kombiovn: Miele

Emhætte: Eico

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.080 Forbrug: 41,30 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Det oplyste varmemeforbrug er for hele ejendommen.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 5.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.321.000 jf. tingbogsattest pr. d. 18.11.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 375.000 jf. tingbogsattest pr. d. 18.11.2025



Adresse: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.038	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.973	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Fællesudgift, anslået	kr.	18.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	1.613.950
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		31.011			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.485 md./ 101.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.001 md./ 84.009 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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

10.12.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Ribegade 13B, 1., Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7018
Ejerudgift/md.: kr. 2.584

Dato: 23.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til:

Have

Skur

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.