



**REAL**

## Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.784</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1902/1987</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-9037**

**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: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026



### Renoveret lejlighed i hjertet af Vejle

Vi kan nu præsentere denne flotte, istandsatte lejlighed. Med sin beliggenhed på henholdsvis anden og tredje sal føler man sig helt uforstyrret selv om gågadens pulserende liv er lige nedenfor vinduerne.

Med en helt igennem central beliggenhed får du her en dejlig kombination af at være tæt på alle byens muligheder og samtidig kan du i ro og mag nyde tilværelsen på din egen, private altan. Boligens 100 kvadratmeter er yderst veludnyttede. Lejligheden byder i stueplanet på køkkenalrum, badeværelse samt to værelser. På 1. salen er en stor stue samt udgang til lejlighedens tagterrasse.

Boligen er flot istandsat med gennemgående lyse, træplanker på alle gulvene, lyse vægge, store vinduespartier, lækkert køkken alt i hårde hvidevarer og et moderne badeværelse. Hele lejligheden er badet i lys fra de store vinduer, som forefindes i hele lejligheden.

Man bydes velkommen i entréen som er i åben forbindelse med køkkenalrummet. Herfra er der adgang til et moderne badeværelse til den ene side og de 2 værelser til den anden. Midt i lejligheden pryder den smukke trappe op til 1. salen udsigten. Alrummet byder på et nyt, flot køkken i et hvidt, grebsfrit design med en mørk granitbordplade samt alt i hårde hvidevarer. Pladsen er godt udnyttet og har fint med skuffe-, skab- samt bordplads.

Badeværelset er designet med sorte klinker på gulvet, væghængt toilet, hvidt bademiljø med opbevaring samt bruseniche.

Via den smukke, hvide trappe med trin, som matcher boligens øvrige gulve, kommer man op til lejlighedens stuealrum. Her er loftet ført op i kip og der er synlige mørkebrune spær. Herfra er der udgang til den lækre tagterrasse, som giver udsigt til det private gårdmiljø.

### 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.

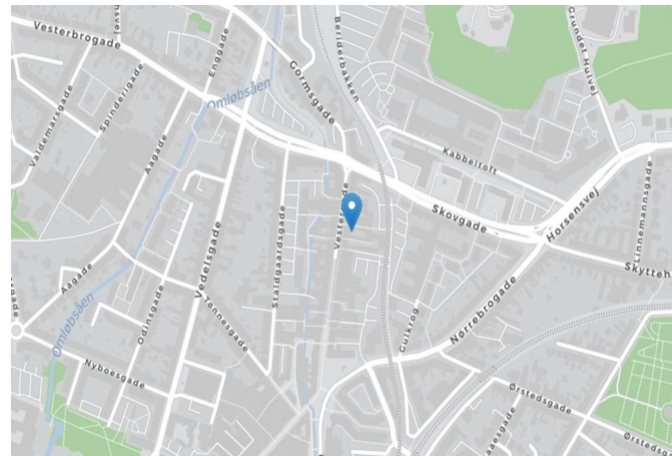
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026





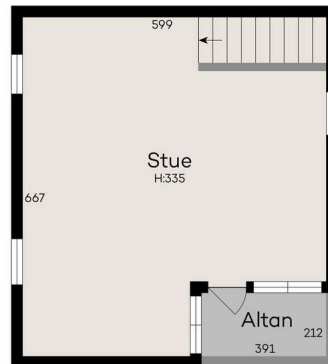
Adresse: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

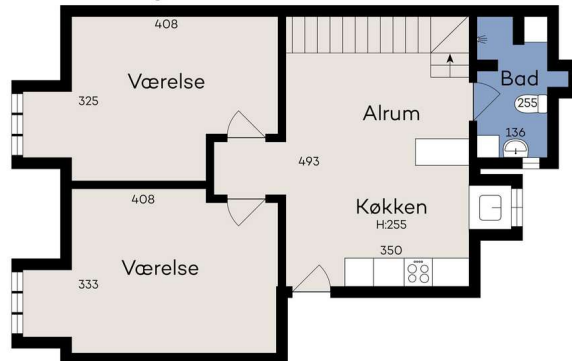
Dato: 08.07.2026



Overetage



Underetage



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	502b Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	318384
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902/1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.902.000
Grundværdi:	915.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.521.600
Grundlag for grundskyld:	732.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	100 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	100 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	100 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: 25.06.1891 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.12.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 23.06.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 29.09.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 25.08.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,
- Nr. 6: 11.05.1993 - anm byrder Dok om færdselsret mv, parkering mv.
- Nr. 7: 10.01.2000 - Dok. ang. benyttelse af brandgavl m.v.
- Nr. 8: 22.08.2000 - Foreløbig ekspropriation
- Nr. 9: 01.07.2015 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Vestergade 28 A-C og Gulkrogpladsen 1 A-D
- Nr. 11: 15.01.2020 - Servitut eksklusiv brugsret til terrasse

**Planer**

Kommuneplan 1.1.C.1 - Centerområde ved Vestergade i Vejle  
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby  
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Køle/fryseskab (Leonard), Emhætte (Elica), Opvaskemaskine (Leonard), Kogeplade (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026

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.: 12.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.760	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Fællesudgift til ejerforeningen, anslået	kr.	5.889	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	77	I alt	kr.	1.815.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.411			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.008 md. / 96.094 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: Vestergade 28B, 2. th, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 08.07.2026

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. 12: hovedstol kr. 1.430.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 10.22 / 100

Tinglyst: 100 / 978

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Vaskefaciliteter er til rådighed mod betaling. Mulighed for at leje p-plads.

**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 Aconto 1.000 Kr. pr. md. for varme

Der betales Aconto 350 Kr. pr. md. for vand.

**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 4.

**Planforhold**

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