

Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**128**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.981**	Grund m^2	**823**
Byggeår	**1925**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **701-9001**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

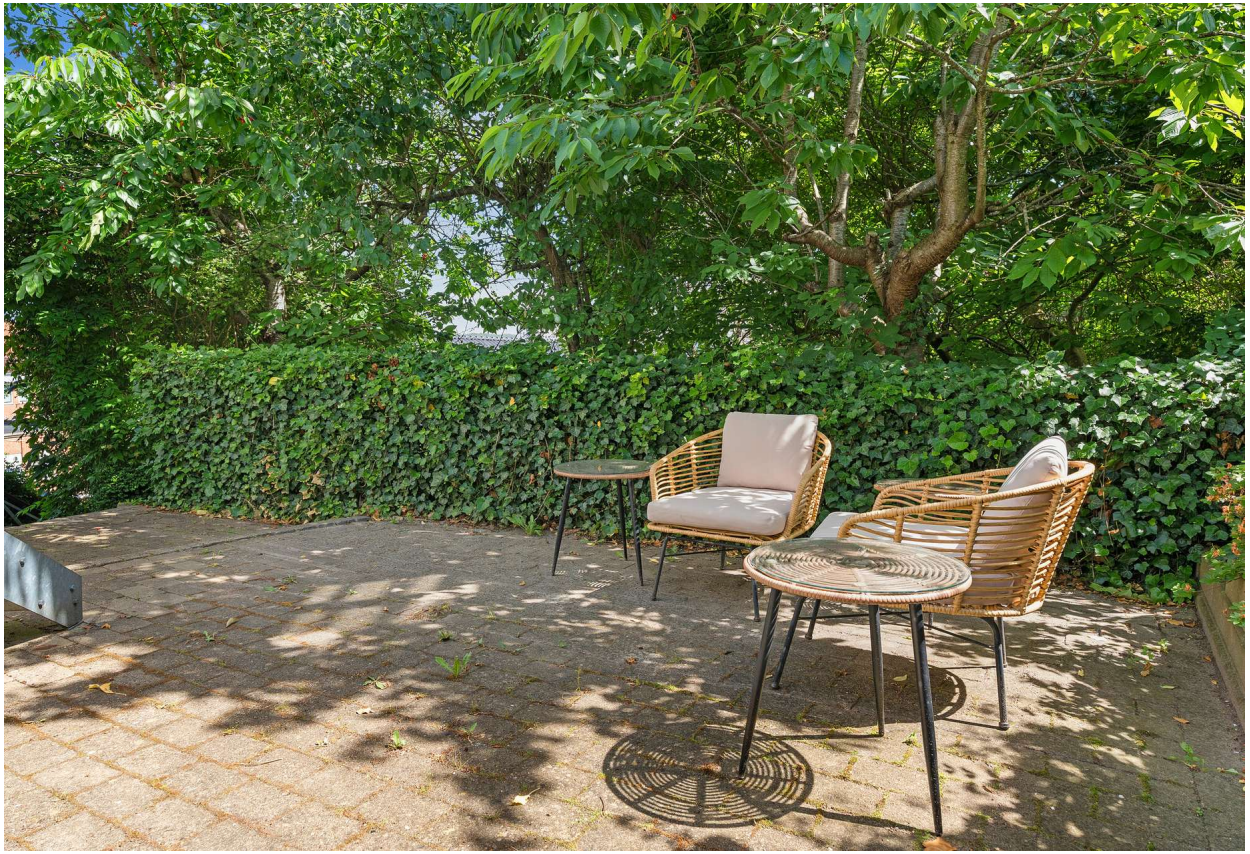
Salgsopstilling

*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: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026



Charmerende byhus med udsigt, privat beliggenhed og skønne uderum midt i Vejle

Højt hævet over byen, med en smuk udsigt over Vejles tage og med kig til fjorden og den ikoniske Vejlefjordbro, finder I dette stemningsfulde byhus fra 1925. Her forenes klassisk charme, en attraktiv beliggenhed og en sjælden grad af privatliv – samtidig med at I bor få minutter fra byens mange muligheder. Dertil kommer gode parkeringsforhold, som er en eftertragtet kvalitet i hjertet af byen.
Boligen byder velkommen via en entré/hall, hvor husets særlige atmosfære straks mærkes. Husets naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken-alrum, hvor hverdagslivet kan udfolde sig i smukke rammer. Fra køkkenet er der direkte adgang til en skøn udestue, som forlænger sæsonerne og skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv. Fra alrummet er der udgang til en dejlig terrasse, hvor udsigten over byen kan nydes fra første parket, mens de elegante franske døre til stuen skaber en harmonisk sammenhæng mellem opholdsrummene.
På førstesalen fortsætter den charmerende stemning. Her finder I et stort og lyst værelse med udgang til egen altan, hvor morgenkaffen kan nydes med udsigt over byen og et smukt kig til Vejlefjordbroen. Et ekstra værelse samt et badeværelse fuldender etagen.
Kælderen tilfører boligen stor anvendelighed med to gode disponible rum. Det ene er indrettet med eget badeværelse, mens det andet i dag fungerer som hjemmekontor og hobbyrum – ideelt til den moderne familie eller den selvstændige. Herudover findes et praktisk vaskerum.
Udendørs venter flere skønne opholdsmiljøer, hvor solen kan følges dagen igennem. Her er plads til både afslapning, hyggelige middage under åben himmel og rolige stunder med udsigt over byens liv – alt sammen i private og ugenerede omgivelser.
Dette er en bolig for jer, der drømmer om sjæl, charme og en af Vejles mest attraktive placeringer – hvor byliv, udsigt og privatliv går op i en højere enhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

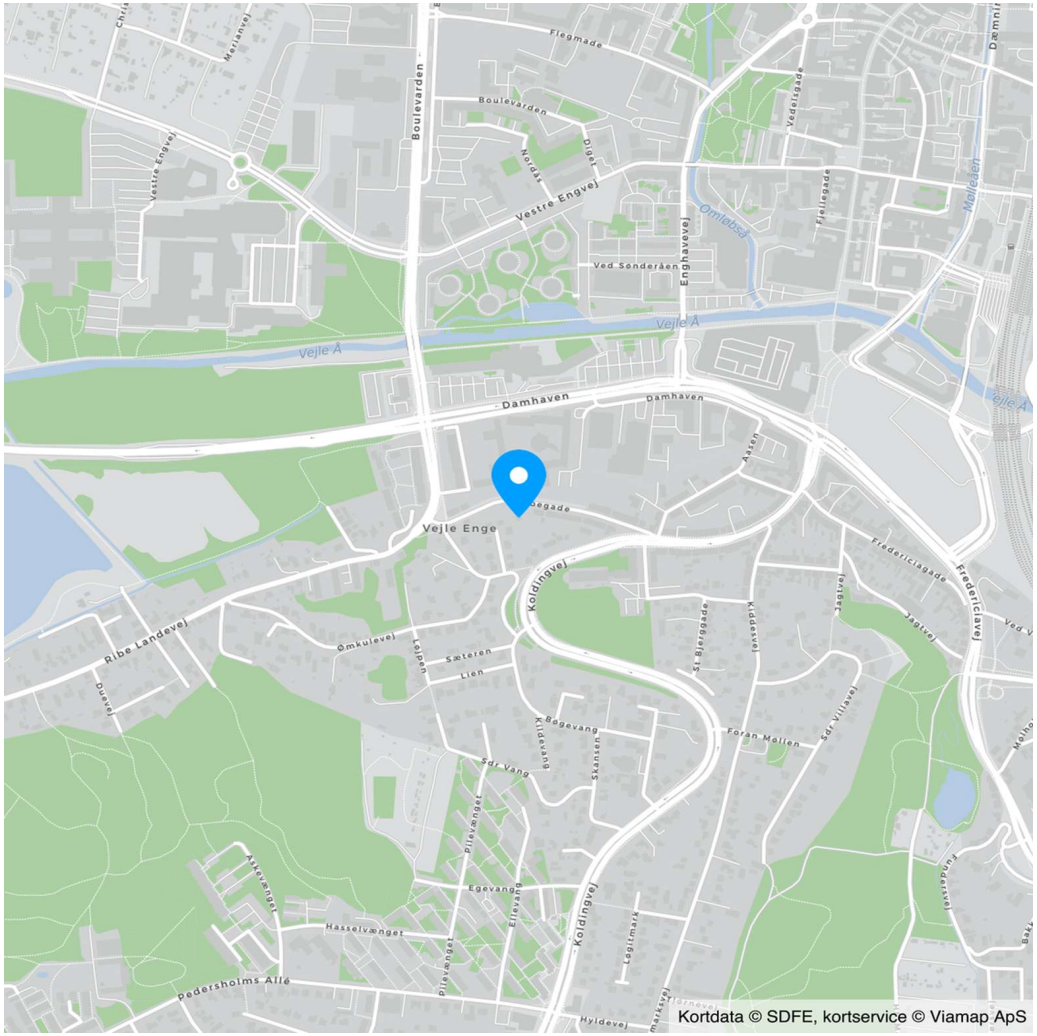
Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	18bf Søndermarken, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	5690048, 5690049
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.367.000
Grundværdi:	1.247.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.893.600
Grundlag for grundskyld:	997.600

Arealer**

Grundareal:	823 m²
Boligareal i alt:	128 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m²
Indbygget udestue el. lign.:	7 m²
Udhus:	6 m²
Garage:	30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Køleskab (Samsung), Kogeplade (Witt), Ovn (Voss), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Ribegade 27 (BFE-nr. 5690048)
- Nr. 1: 24.09.1914 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.11.1914 - Dok om vejskråning mv

Servitutter - Ribegade 27 (BFE-nr. 5690049)
- Nr. 1: 24.09.1914 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.11.1914 - Dok om vejskråning mv
- Nr. 3: 08.07.2021 - SERVITUT OM KLOAKANLÆG

Planer
Kommuneplan 1.3.B.1 - Boligområde ved Koldingvej og Ribevej i Vejle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
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.: 16.000 Forbrug: 29.200 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.657
Grundskyld	kr.	10.475
Renovation	kr.	5.017
Rottebekæmpelse	kr.	93
Husforsikring	kr.	10.535
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.776

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	4.036.417

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.443 md. / 281.319 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.857 md. / 226.285 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ribegade 27, Vejle Enge, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-9001
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 21.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 2.935.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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 4.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.