



REAL

Havneparken 6, 2. mf., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	68
Kontant	1.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.670		
Byggeår	2003	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7865**

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: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026



Indflytningsklar 2-værelse med vestvendt altan og elevator – attraktiv beliggenhed i Havneparken

Velkommen på Havneparken 6, 2. sal mf., 7100 Vejle – en lys og moderne ejerlejlighed med en af byens mest attraktive beliggenheder i populære Havneparken.

Lejligheden byder velkommen i en indbydende entré med god plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til et stilrent badeværelse med bruseniche samt plads til vaskesøjle med både vaskemaskine og tørretumbler – en praktisk og efterspurgt detalje i hverdagen.

Boligens hjerte er det lyse og rummelige køkken/alrum, hvor køkken og stue smelter sammen i ét åbent opholdsrum. Det moderne køkken fremstår funktionelt med god bord- og skabsplads, og indretningen skaber perfekte rammer for både hverdag og gæstebesøg. De store vinduespartier sikrer et skønt naturligt lysindfald og giver direkte adgang til den vestvendte altan – et fantastisk uderum, hvor aftensolen kan nydes i rolige omgivelser.

Soveværelset er regulært og velindrettet med indbyggede skabe og god opbevaringsplads.

Beliggenheden er helt i top. Fra adressen er der kort gåafstand til Vejles hyggelige gågade med caféer, restauranter, specialbutikker og kulturelle tilbud. Indkøbsmuligheder og Vejle Station ligger blot få minutter væk, hvilket gør boligen ideel for både pendlere og bymennesker. Derudover bor du kun ca. 500 meter fra Vejle Havn, hvor vandet og de maritime omgivelser indbyder til afslappende gåture, og omtrent 1 km fra Nørreskovene med smuk natur og rekreative muligheder året rundt.

Ejendommen er opført med fokus på komfort og tilgængelighed og er naturligvis udstyret med elevator – en stor fordel i hverdagen. Herudover er der flotte og velanlagte fællesarealer, som skaber et indbydende og harmonisk miljø omkring bebyggelsen.

En ideel bolig til dig, der ønsker en indflytningsklar lejlighed med altan, elevator og en central beliggenhed tæt på både byliv, vand og natur.

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: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

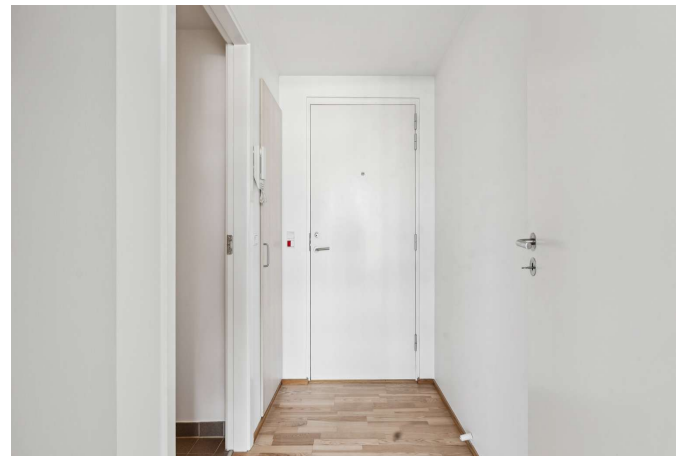
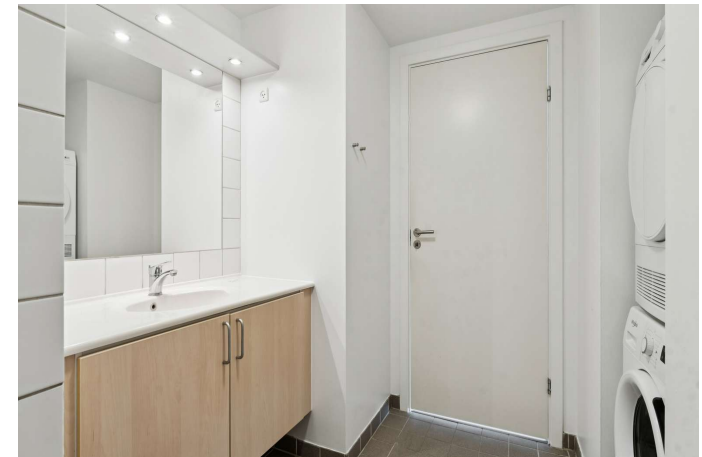
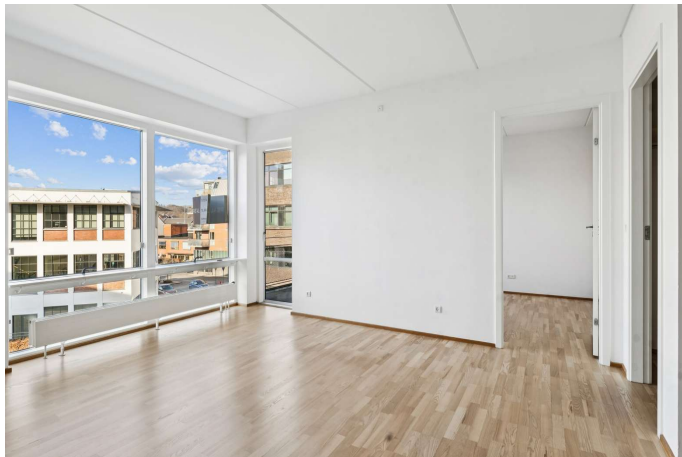




Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

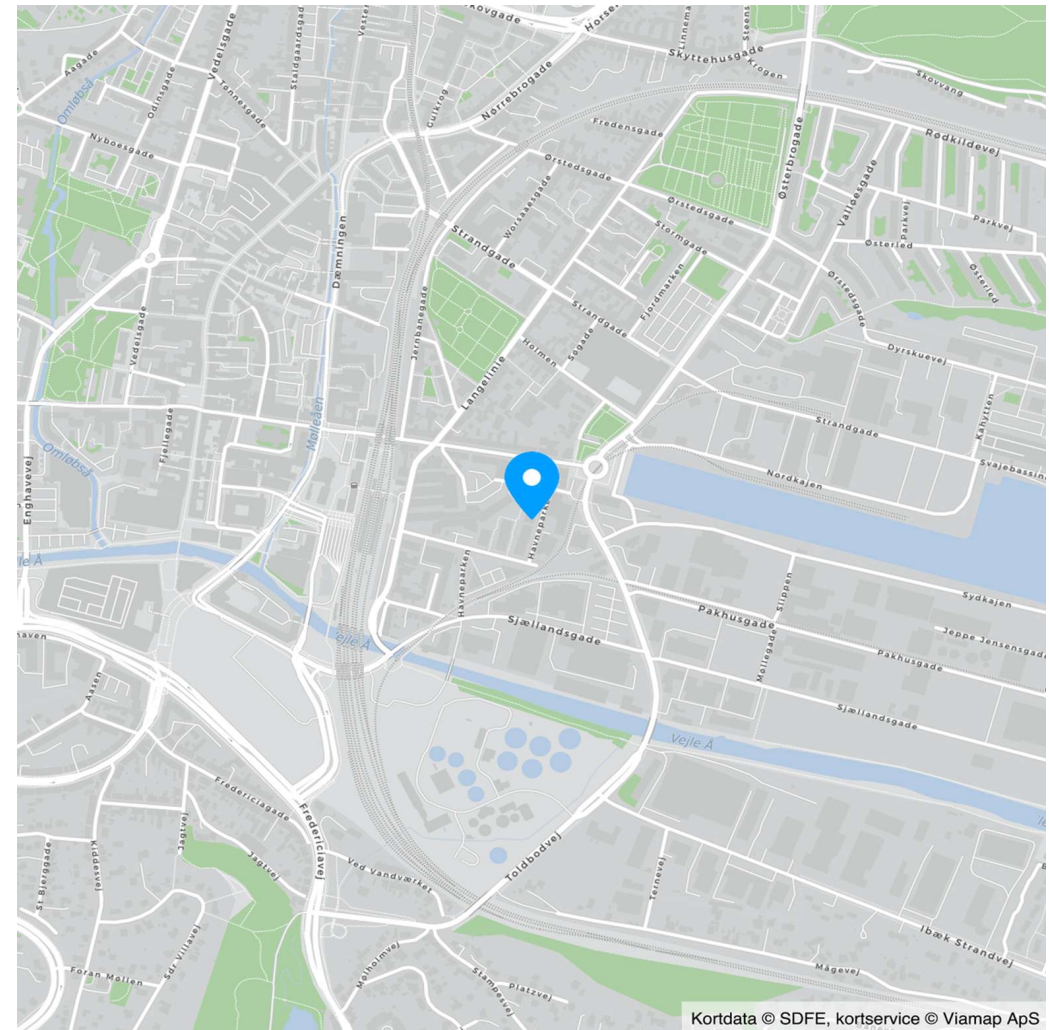




Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	176p Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	316154
Ejerl. Nr.:	522
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.481.000
Grundværdi:	667.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.184.800
Grundlag for grundskyld:	533.600

Arealer**

Tinglyst areal:	56 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	56 m ²
BBR-boligareal:	68 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: 19.03.2001 - Lokalplan nr. 158
- Nr. 2: 13.06.2001 - Dekl. ang. regnvandsledning Påtale: Banestyrelsen resp. gæld og serv.
- Nr. 3: 15.08.2001 - Supplement til lokalplan nr. 158
- Nr. 4: 07.12.2001 - Vedtægter for Grundejerforeningen Havneparken
- Nr. 5: 31.01.2002 - Dok. om spildevandsledning m.v. Påtale: Banestyrelsen.
- Nr. 6: 23.12.2002 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Havneparken 6-12 (1, 201-6,212,301-6,311-16,321-26,331-36, 401-3,411-13,421-23,431-33,501-3,511-13, 521-23,531-33)
- Nr. 7: 31.01.2003 - Tillæg til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Havneparken 6-12 (Ejerl. 1,201-206,212,301-306,311-316,321-326,331-336,401-403,411-413,421-423,431-433 501-503,511-513,521-523,531-533)

Planer

Kommuneplan 1.1.C.9 - Centerområde ved Havneparken, Vejle
Lokalplan 1020 - Centerområde ved Havneparken, Vejle

Tilbehør:

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

, (De i køkkenværende hårde hvidevarer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forbrug

Der indbetales aconto pr. måned til vand kr. 175 og til varme kr. 250

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.000 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er ud fra årlig aconto betaling på kr. 3000

Planforhold

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.042	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	8.316	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	1.815.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 20.036

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 9.511 md. / 114.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.844 md. / 94.126 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 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Havneparken 6, 2. mf, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7865
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 13.03.2026

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: E/F Kanalfronten
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 45.000 i form af Andet.

Fordelingstal:

Admin: 85 / 10000
Tinglyst: 85 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.