



REAL

Stævnens 44, 2. th., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.806		
Byggear	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **701-7315**

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: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stævnen 44, 2. th – en skøn lejlighed på 93 m², der kombinerer fantastisk udsigt med en moderne planløsning, beliggende i et attraktivt område tæt på både vandet og hverdagens fornødenheder.

Lejligheden byder på et lyst og indbydende køkken-alrum, hvor køkkenet er åbent og giver plads til barstole, så der skabes et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Herfra kan du nyde en imponerende udsigt ud over vandet, der skaber en rolig atmosfære i hverdagen. Fra alrummet er der direkte udgang til en stor altan, hvor du kan indrette dig med loungemøbler eller spiseplads og nyde udsigten og solens stråler fra morgen til aften.

Lejligheden rummer desuden to værelser, der kan anvendes som soveværelse, kontor eller børneværelse alt efter dine behov. Fra soveværelset er der udgang til en mindre, privat altan, hvor morgenkaffen kan nydes i ro og mag.

Ejendommen har elevator, hvilket gør hverdagen nem og tilgængelig for alle, og til lejligheden medfølger en parkeringsplads, så du slipper for at tænke på parkering efter arbejde.

Beliggenheden på Stævnen giver dig en hverdag tæt på både natur og byliv med vandet som nærmeste nabo, samtidig med at indkøb, transport og caféer er inden for rækkevidde.

Denne lejlighed er perfekt for dig, der ønsker et lyst hjem med en fantastisk udsigt, to altaner, gode opholdsrum og nem adgang til både vandet og byens liv.

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.

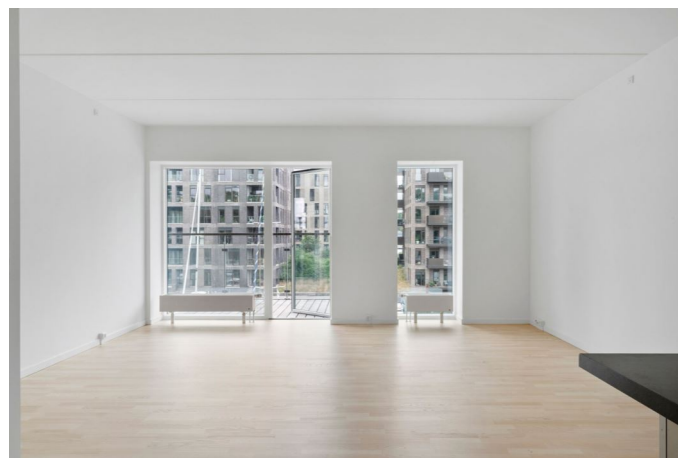
Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær



Adresse: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

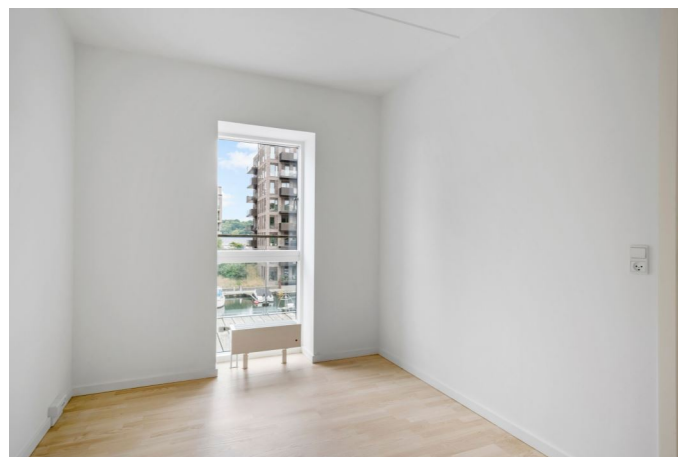
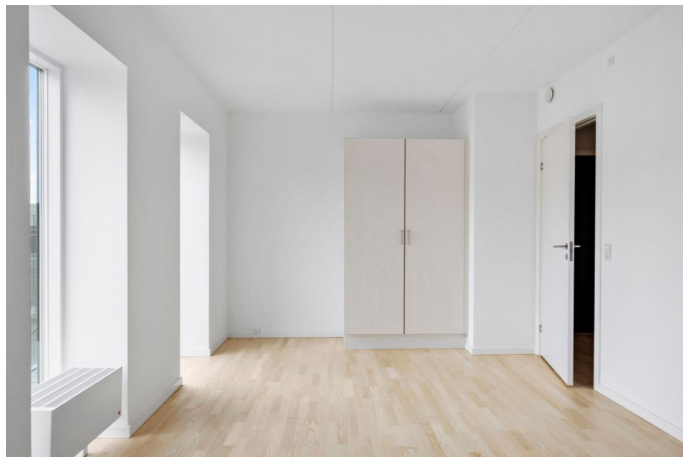




Adresse: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

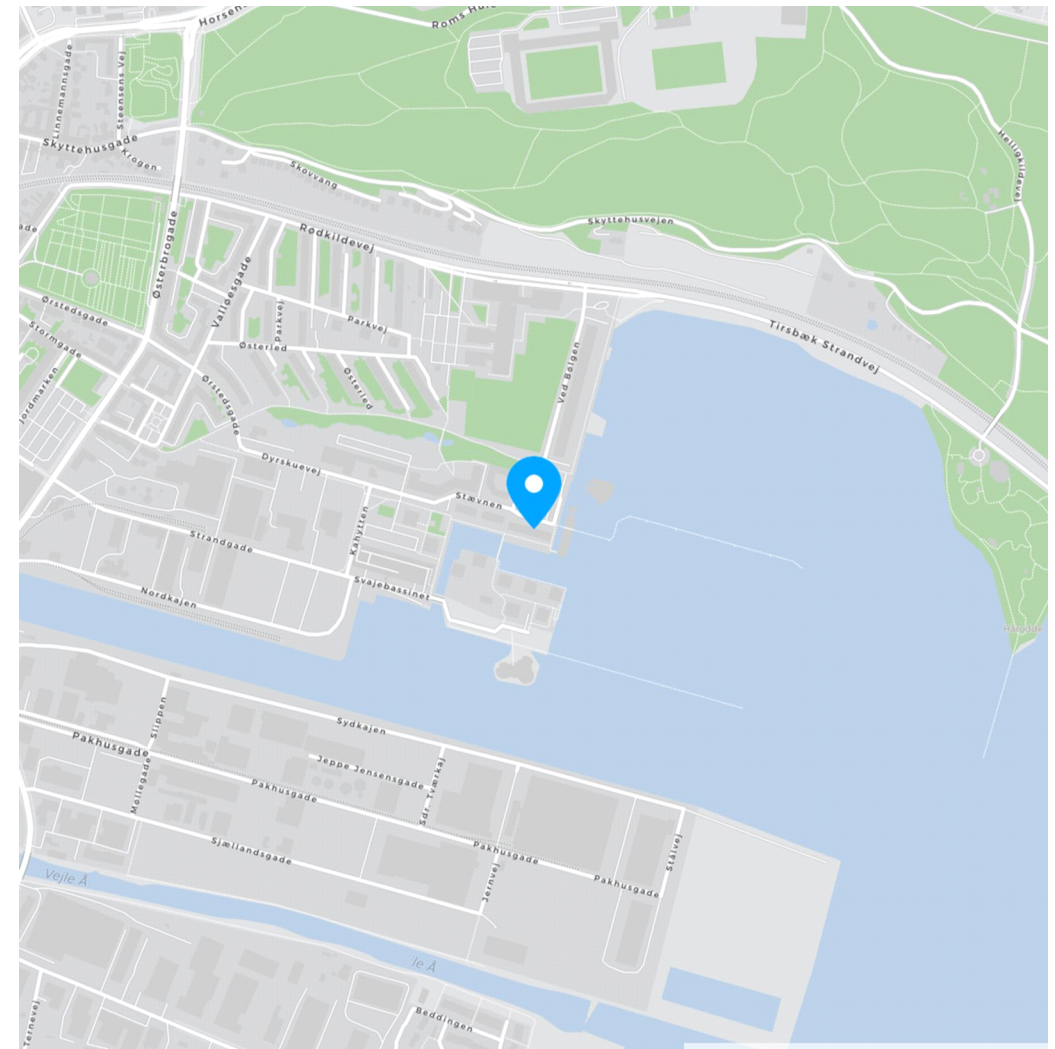
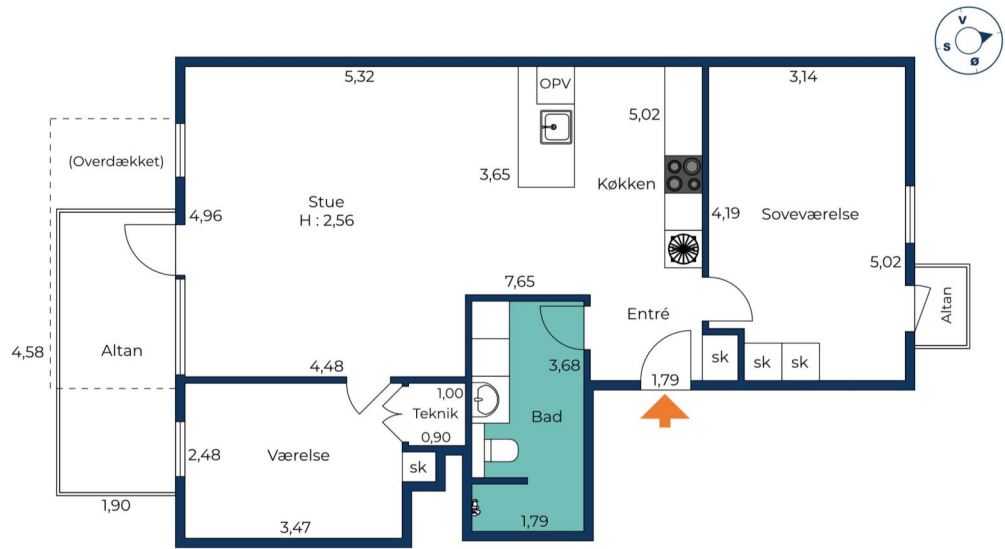




Adresse: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 34 au Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.: 418410
Ejl.nr.: 52
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2013

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 82 m²
- heraf boligareal: 82 m²
BBR-boligareal: 93 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.116.000 kr.
Grundværdi: 1.548.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.492.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.238.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1996 Dok om tilmelding til olie branchens miljøpulje
Nr. 2 lyst d. 15.05.2012 Dokument om tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarme Vejle Kommune
Nr. 3 lyst d. 25.03.2013 Deklaration om offentligt vejareal
Nr. 4 lyst d. 25.03.2013 Deklaration om ledningstracé
Nr. 5 lyst d. 16.04.2013 Brugsret til pæle
Nr. 6 lyst d. 22.05.2014 Deklaration om fælles brandredningsareal
Nr. 9 lyst d. 01.12.2021 Normalvedtægt Fravigelse fra normalvedtægt § 9, stk. 1.

Lokalplan:

Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle
Boliger, bådopbevaring og parkering ved Stævnen og Kahytten, Vejle
Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stævnens 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

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:

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

Der betales månedligt a'conto for varme kr. 707 og vand kr. 333,33

Husdyr

Køber gøres opmærksom på, at det er tilladt at holde et almindeligt husdyr jf. ejerforeningens vedtægter §6 stk. 2

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser §5

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 og 2.
En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Der betales aconto for varme kr. 707 og vand kr. 333,33 månedligt

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 A2010.



Adresse: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

informationer.

Planforhold

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

Adresse: Stævnens 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.713	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	13.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	19.872	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	Oprettelse og tinglysning af sikkerhed til ejerforening	kr.	5.000
			I alt	kr.	3.530.350
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		45.674			

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/nettoydelser 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.471 md./ 221.648 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.228 md./ 182.736 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 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: 07.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Stævnen 44, 2. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7315
Ejerudgift/md.: kr. 3.806

Dato: 08.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:
Depotrum

Fællesfaciliteter:

Cykelparkering i kælderen

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 45.000

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.