

REAL



Vestbanevej 89, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.292	Grund m ²	590
Byggeår/ombygget	1958/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7962**

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: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026



Skøn villa med lys indretning, gode rum og attraktiv beliggenhed i Vejle

Velkommen til Vestbanevej 89 – en dejlig og indbydende villa på 150 etagemeter, hvor man får en rigtig god kombination af funktionel indretning, lyse opholdsrum og tæt på Vejles mange muligheder.

Allerede ved ankomsten mødes man af et pænt og præsentabelt udtryk med gulstensfacade, mørkt tag og en flot, nem forhave med belægning, beplantning og god plads til parkering. Huset ligger roligt og tilbagetrukket fra vejen, og her er både en hyggelig atmosfære og en praktisk bolig, der egner sig godt til både den enlige, parret eller den lille familie.

Boligens stueplan byder på et skønt køkken/alrum, hvor lyset strømmer ind, og hvor køkkenøen skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her er plads til både madlavning, lektier, gæster og hyggelige stunder omkring spisebordet. I åben forbindelse ligger stuen, som giver mulighed for en rar sofaafdeling og et afslappet opholdsmiljø.

Fra stueplan er der desuden adgang til en udestue, som forlænger sæsonen og skaber et dejligt ekstra opholdsrum med kig mod haven. Herfra er der videre adgang til en flise terrasse, hvor morgenkaffen, aftensmaden eller en stille stund kan nydes i læ og ro. Stueplan rummer desuden to værelser, et pænt og lyst badeværelse samt en god og funktionel planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet fornuftigt.

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: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026

I underetagen får man virkelig meget ekstra anvendelig plads. Her er flere gode disponible rum, som kan indrettes efter behov – eksempelvis til hjemmekontor, gæsterum, hobby, opbevaring eller træningsrum. Derudover findes gangareal, depotrum som eventuelt kan omdannes til et dejligt badeværelse samt et stort bryggers, hvilket gør boligen både rummelig og praktisk i hverdagen.

Ude venter en overskuelig grund med gode terrasse miljøer og plads til udeliv uden at haven kræver for meget pasning. Terrassen giver mulighed for at sidde ude i mange af årets måneder, og den samlede ramme omkring huset fremstår både hyggelig og nem at holde.

Vestbanevej 89 har en attraktiv beliggenhed i Vejle med nem adgang til både indkøb, skole, institutioner, grønne områder og byens centrum. Samtidig er der gode forbindelser til motorvej og offentlig transport, hvilket gør adressen oplagt for pendleren eller familien, der ønsker en central men stadig rolig base.

Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026





Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026



Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

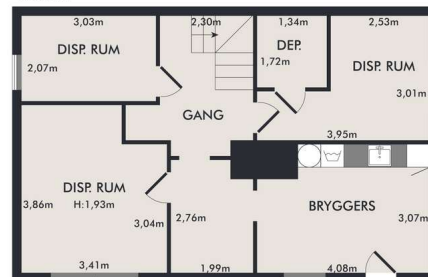
Dato: 14.05.2026



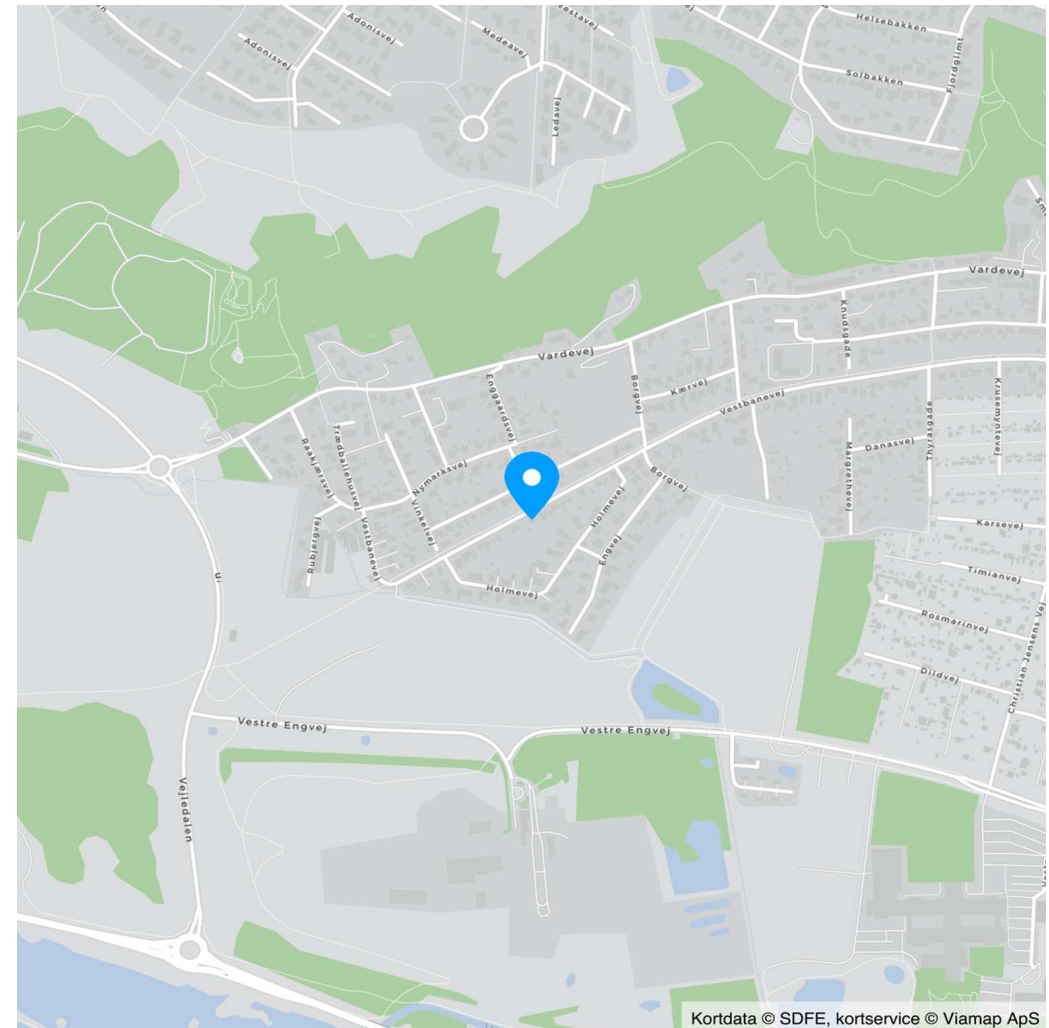
STUEPLAN



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6dc Kølholt, Skibet
BFE-nr.: 4376580
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/1968

Arealer**

Grundareal: 590 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.028.000
Grundværdi: 864.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.622.400
Grundlag for grundskyld: 691.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 11.03.1967 - Byplanvedtægt nr. 1, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 02.10.2017 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand

Planer

Kommuneplan 1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle
Lokalplan Byvpv-1 - Boligområder, Skibet, østengård, Kølholt og 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.



Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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.: 18.000 Forbrug: 24.850 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2025 kr. 10.997

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
 Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.274	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	7.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	80	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	1.721.550
Husforsikring	kr.	6.733			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.503			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.354 md. / 112.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.643 md. / 91.715 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: 30.04.2026

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: Vestbanevej 89, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-7962
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 14.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 720.000
Nr. 3: hovedstol kr. 169.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse

fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2027. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.