



REAL



Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	166
Kontant	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.740	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1880/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7915**

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: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026



Unik ejerlejlighed i hjertet af Vejle – Bleggaardsgade 40E

Drømmer du om at bo midt i Vejle Centrum med alt lige uden for døren? På Bleggaardsgade 40E får du en spændende og anderledes ejerlejlighed med en fantastisk planløsning, masser af lys og en skøn kombination af byliv og roligt gårdmiljø.

Lejligheden byder på en åben og indbydende planløsning, hvor det store opholdsrum og spisestue bliver boligens naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til din egen private altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller sommeraftener i fredelige omgivelser.

Fra spisestuen leder en trappe op til stuen, hvor du får en helt særlig atmosfære og en skøn udsigt over byen, der virkelig understreger beliggenheden midt i centrum.

Boligen indeholder desuden en rummelig entré med garderobe, et flot køkken-alrum med kig til det hyggelige gårdmiljø samt et praktisk bryggers. Badeværelset er stort og velindrettet med både bruseniche og badekar – perfekt til både hverdag og afslapning.

Soveværelset er ligeledes rummeligt og har adgang til et lækkert walk-in closet, som giver god opbevaringsplads og ekstra komfort.

Som en ekstra bonus får du adgang til have samt parkeringsmuligheder i foreningen, hvilket er en sjælden luksus i centrum.

Her bor du i gåafstand til caféer, shopping, gågaden, stationen, fjorden og grønne områder – alt det bedste Vejle har at tilbyde.

En bolig med charme, funktionalitet og en beliggenhed i særklasse – perfekt til dig, der ønsker centralliv med privatliv og gode faciliteter.

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: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Adresse: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	18r Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	314711
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1880/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.081.000
Grundværdi:	461.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.664.800
Grundlag for grundskyld:	368.800

Arealer**

Tinglyst areal:	166 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	166 m ²
BBR-boligareal:	166 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: 22.10.1891 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 26.08.1909 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 10.06.1952 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 25.10.2004 - Ejerlejlighedsvedtægt Till. lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 1.1.B.10 - Boligområde ved Fredericiagade og Koldingvej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Emhætte (Thermex), Køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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.

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, varmeplan og spildevandsplan.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget indgår i fællesudgifterne, som betales månedligt.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.490	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	3.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	32.400	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	2.720.550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.875			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.672 md. / 176.061 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.989 md. / 143.864 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: Bleggaardsgade 40E, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 701-7915
Ejerudgift/md.: kr. 3.740

Dato: 30.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.530.000
Nr. 7: hovedstol kr. 215.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 53 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Have

Fællesfaciliteter

Parkering

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.