# Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **78** |
| Kontant | **2.850.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **3.063** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **2025** | Energimærke | **A2015** |

Sagsnr. **701-8078**

**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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000
Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063
Dato: 21.09.2026

**SKYTTEHUSGADE 34E – NYOPFØRTE EJERLEJLIGHEDER MIDT I VEJLE**

Velkommen til Skyttehusgade 34E – en nyopført og moderne ejendom med 8 attraktive ejerlejligheder placeret helt centralt i Vejle.

Her får du en sjælden kombination af byliv, kvalitet og naturskønne omgivelser. Ejendommen er opført i gedigne kvalitetsmaterialer med fokus på moderne komfort, gode planløsninger og et stilrent udtryk. Alle lejligheder har enten altan eller terrasse, så der er mulighed for at nyde udelivet direkte fra boligen.

Beliggenheden er helt i top – tæt på Vejle midtby, gågaden, caféer, indkøb og byens mange muligheder. Samtidig bor du i kort afstand til vandet, havnemiljøet og den smukke Nørreskov, som giver rig mulighed for gåture, motion og naturoplevelser.

Til lejlighederne er der mulighed for tilkøb af parkeringsplads i ejendommens parkeringskælder, hvilket gør hverdagen ekstra nem og bekvem.

Lejligheden beliggende på 2.tv. byder på en veldisponeret planløsning med entré, badeværelse med bruseniche, et lyst og moderne køkken/alrum i åben forbindelse med stuen samt udgang til en dejlig altan. Derudover indeholder lejligheden to gode værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til altan.

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


**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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

**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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

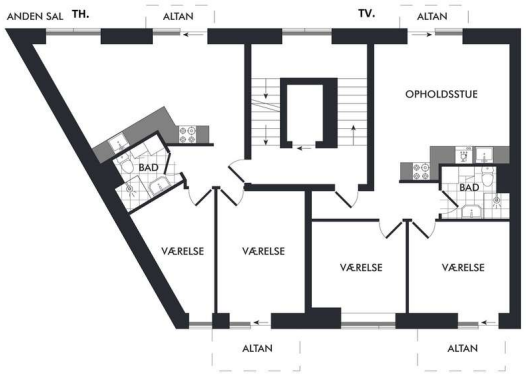
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

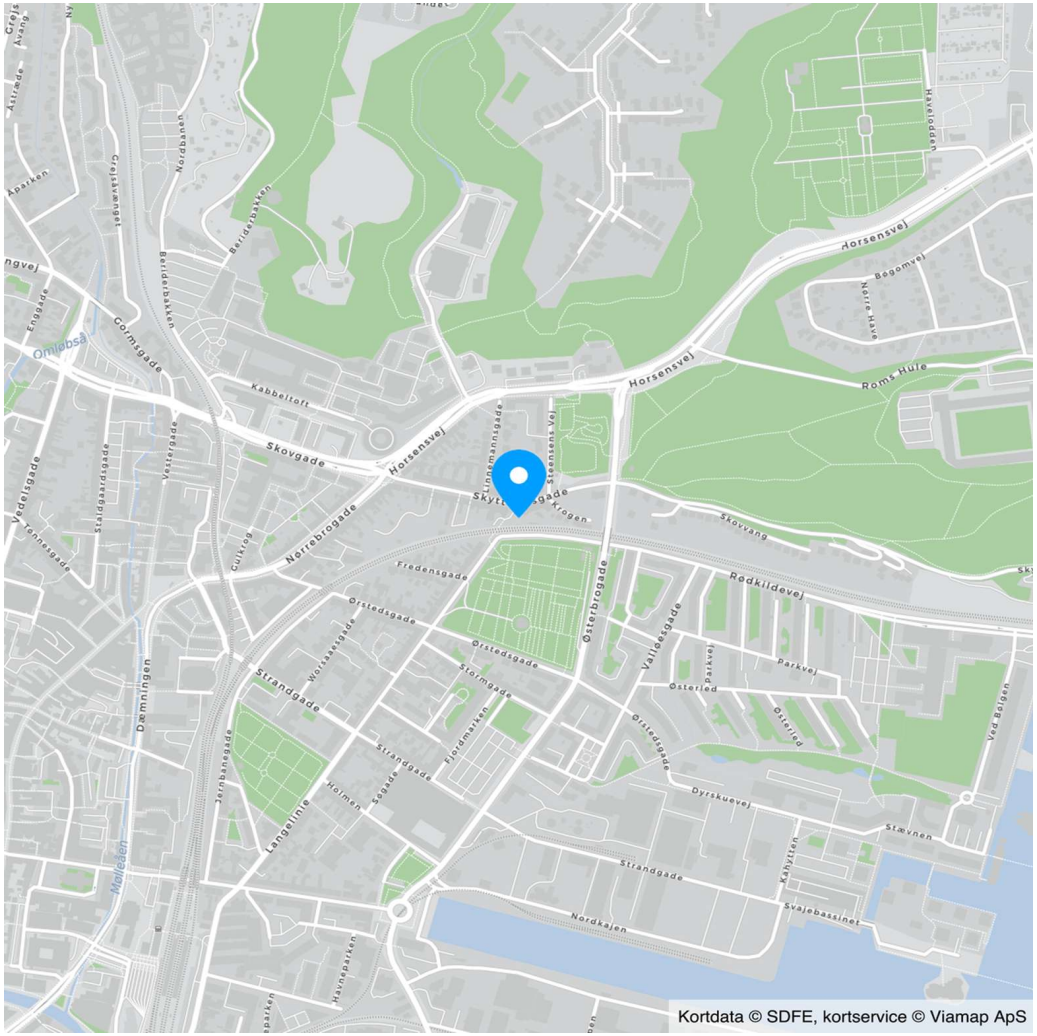
Adresse: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026




Vejledende plantegning 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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 3b Engene, Vejle Jorder |
| BFE-nr.: | 100965466 |
| Ejerl. Nr.: | 6 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 2025 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.850.000 |
| Grundværdi: | 1.000.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.280.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 800.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 63 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 63 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 78 $m^2$ |

** 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: 01.04.2025 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 04.07.1907 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 04.07.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 13.05.1931 - Dok om telegrafledninger
- Nr. 5: 26.05.2026 - Servitut om fælles friareal og færdselret

**Planer**
Kommuneplan 1.1.B.5 - Boligområde ved Nørrebrogade i Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

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

Kogeplade (Vestfrost), Ovn (Vestfrost), Køle/fryseskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Vestfrost), Vaskemaskine (Vestfrost), Tørretumbler (Vestfrost)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.605 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015


**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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.628 |
| Grundskyld | kr. | 8.400 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 48 |
| Fællesudgift til ejerforeningen, anslået | kr. | 14.175 |
| Grundejer/renovation, anslået | kr. | 2.500 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 36.751 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.850.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 18.950 |
| Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 2.876.450 |

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.709 md. / 188.508 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.838 md. / 154.058 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: 28.08.2026
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: Skyttehusgade 34E, 2. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 701-8078
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 21.09.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 63 / 561
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**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.

**Anslået offentlig vurdering og beskatning**
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**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.

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

**Bygge og beskyttelseslinjer**
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

**Byggesag**
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

**Plantegninger**
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at måleangivelser på plantegningen for ejerlejligheden er vejledende, da der er tale om opmålinger foretaget på projekttidspunktet og placeringen af indre vægge mv. kan blive ændret.
Køber er desuden særskilt gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar, såsom skabe, køkkenelementer mv. Indsatte tegninger af møbler i plantegningen tjener alene illustrative formål, og møblerne kan ikke anses for proportionale i forhold til rummets størrelse. Køber er gjort særlig opmærksom på, at teknikskakte, trappekerner, etc. kan få en anden placering og/eller et større omfang end vist på plantegningen. Køber er desuden gjort opmærksom på, at de i plantegningen anførte mål er "væg til væg" angivelser og dermed ikke svarer til BBR-areal, tinglyst areal, boligareal mv. Alle oplyste mål og arealer er desuden afrundede og foreløbige.

**Forbrugsudgifter**
Det i salgsopstillingen anført beløb til varme er anslået, da der ikke foreligger et årsforbrug for ejendommen. Der gøres opmærksom på at forbrugsudgifter er individuelle.


**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



**Fællesudgifter**
Køber er bekendt med, at budgetter for ejerforeningen og grundejerforeningen alene er skønnede foreløbige budgetter og køber skal forvente at disse vil kunne ændre sig, De foreløbige budgetter er udarbejdet på et grundlag af de oplysninger, der kunne indhentes inden byggeriets påbegyndelse og områdets udvikling, og køber er bekendt med, at budgetterne løbende kan ændres, og derfor kan afvige fra de endelige budgetter.

**Depotrum/depotskab**
Forefindes i lejligheden, der henvises til plantegningen.

**P-plads**
Det er muligt at tilkøbe en p-plads i bygningens lukkede kælder.

**Byggeskadeforsikring**
Ejendommen er omfattet af en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.


**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.