

Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**249**
Kontant	**9.500.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**6.441**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1916/2016**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-2222**

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026



Liebhaveri med mere end 100 års historie - 249m2 herskabslejlighed i hjertet af Vejle

Der findes boliger, som først og fremmest skal beskrives med kvadratmeter. Og så findes der boliger, hvor historien, arkitekturen og atmosfæren er mindst lige så vigtig.

Worsaaesgade 10 er opført i 1916, og bag ejendommens klassiske facade gemmer sig på 2. sal en ganske særlig herskabslejlighed på hele 249 m². En bolig, hvor mere end 100 års historie stadig kan mærkes i rummene, samtidig med at den er nænsomt ført ind i nutiden med moderne stil og eksklusive materialevalg.

Selv gadens navn rummer en del af Vejles historie. Worsaaesgade er opkaldt efter den Vejle-fødte arkæolog Jens Jacob Asmussen Worsaae, der blev en af grundlæggerne af den moderne danske arkæologi og senere direktør for det museum, vi i dag kender som Nationalmuseet.

Det er derfor ikke blot en smuk gammel ejendom, men en lejlighed, som igennem generationer har været en del af Vejles byhistorie.

Allerede når man træder indenfor i lejligheden, fornemmer man kvaliteten og proportionerne fra en anden tid. De smukke sildebensgulve, høje paneler, stuklofter, elegante rosetter og den originale pejs skaber den herskabelige ramme, som er så vanskelig at genskabe.

De klassiske detaljer er kombineret med en moderne og gennemført indretning, så boligen fungerer lige så godt til familielivet i dag, som den har gjort gennem tidligere generationer.

Planløsningen byder blandt andet på fire rummelige værelser, en stor og lys opholdsstue samt en indbydende spisestue, hvor der er plads til både de store middage og hverdagens familieliv. Hertil kommer et eksklusivt køkken med Gaggenau-hvidevarer samt to moderne badeværelser.

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026

De 249 m² giver en rummelighed, som er sjælden blandt ejerlejligheder – ikke mindst så centralt i Vejle.

Fra lejligheden er der adgang til en skøn og anvendelig altan. Her kan morgensolen nydes over kaffen, og solen følger altanen langt ind i eftermiddagstimerne. Der er god plads til både spisebord, loungemøbler og hyggelige stunder med familie og gæster med kig til byens tage – et værdifuldt ekstra opholdsrum midt i byen.

Beliggenheden er samtidig vanskelig at overgå. Her bor man få minutters gang fra Vejles centrum, caféer, restauranter, skole, dagligvareindkøb og byens hyggelige gågader – samtidig med at man hjemme i lejligheden oplever en ro og rummelighed, der næsten står i kontrast til den centrale adresse.

Til lejligheden hører desuden egen parkeringsplads samt hele 6 garager – en ganske særlig kvalitet midt i Vejle centrum.

Worsaaesgade 10, 2. er derfor mere end blot 249 veldisponerede kvadratmeter.

Det er en sjælden kombination af herskabelighed, historie, moderne stil, privat uderum og attraktive parkeringsforhold – på en af de centrale adresser i Vejle.

En bolig med karakter og historie, som næppe lader sig kopiere – og som kun sjældent kommer på markedet.

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

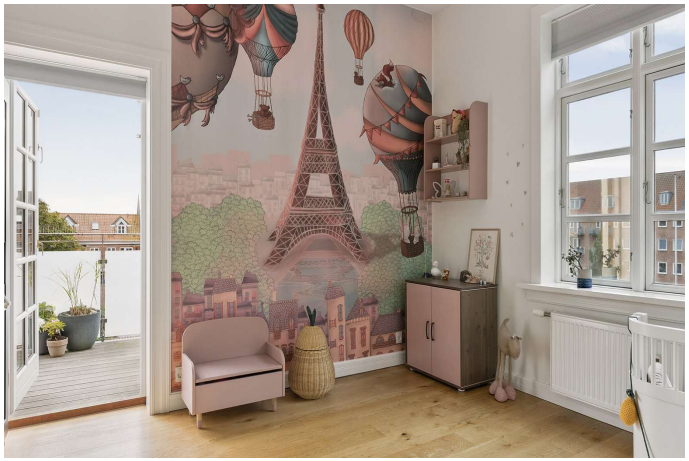
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

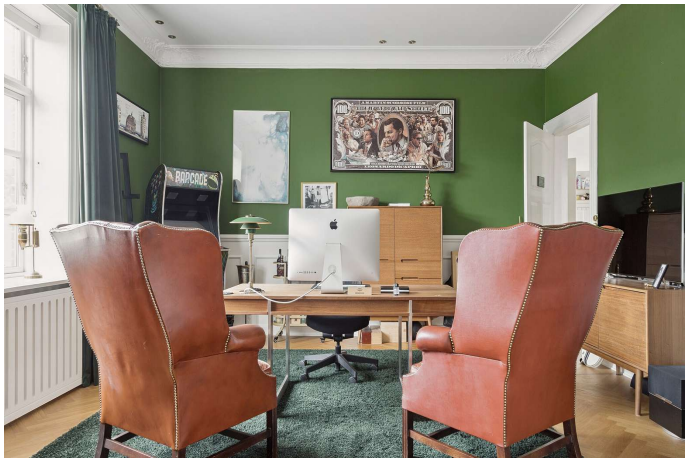
Adresse: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026













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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026








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

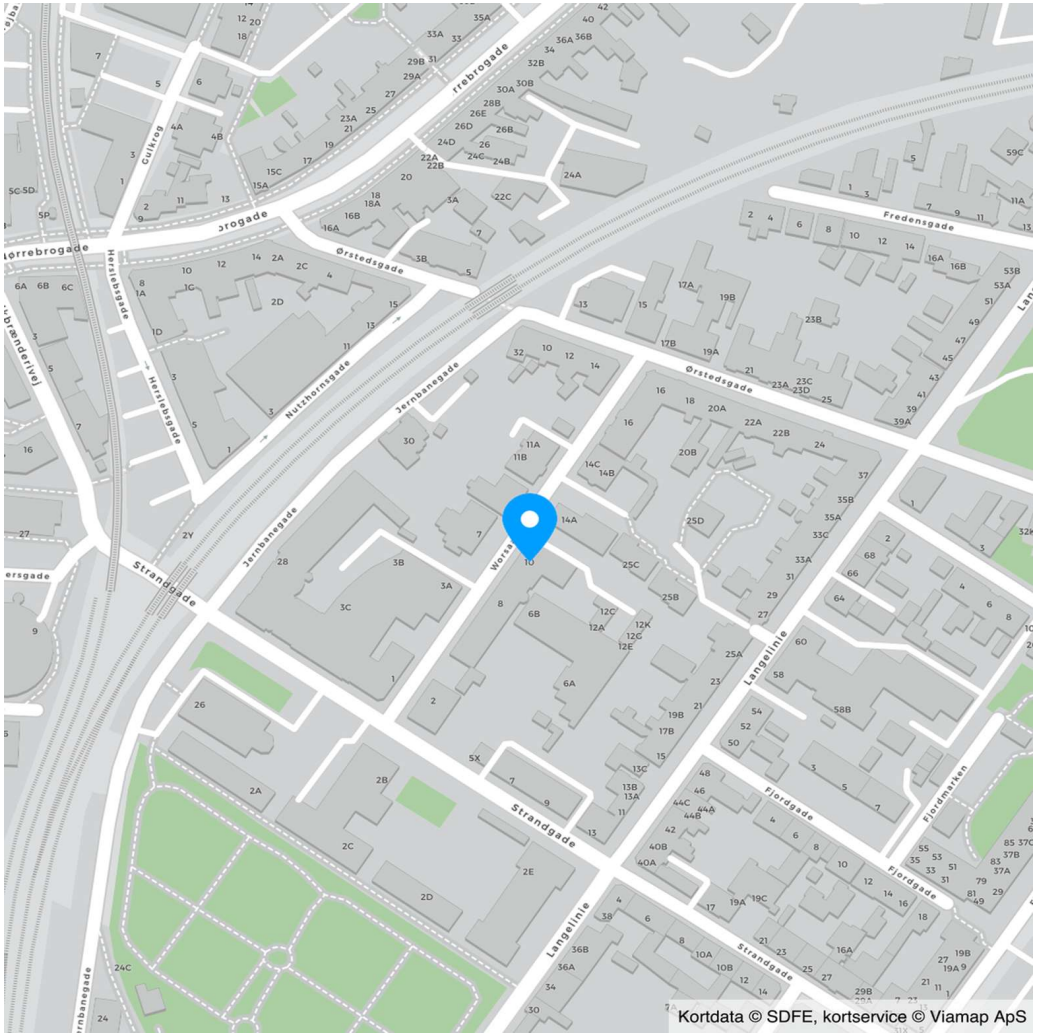
Adresse: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning 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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	46v Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	317366
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1916/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	4.405.000
Grundværdi:	1.978.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.524.000
Grundlag for grundskyld:	1.582.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	251 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	249 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	2 m^2
BBR-boligareal:	249 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: 07.11.1879 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 17.08.1899 - Dok om grøft mv
- Nr. 3: 17.08.1916 - Dok om grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 05.07.1989 - Vedtægter for ejerforening, Worsaaesgade 10, Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 01.10.1993 - Lokalplan nr. 123

Planer
Kommuneplan 1.1.B.7 - Boligområde ved Langelinie i Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 123 - Boligområde ved Worsaaesgade, Ørstedsgade, Langelinie, Strandgade, Vejle
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

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

Ovn (Gaggenau), Ovn (Gaggenau, Kombi), Indbygget kaffemaskine (Gaggennau), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Emhætte (Felmec)

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes 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.: 13.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 C

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.972
Grundskyld	kr.	16.615
Fællesudgift til ejerforeningen, anslået	kr.	42.600
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	77.298

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	9.566.350

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.

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.185 md. / 638.222 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.475 md. / 521.702 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Worsaaesgade 10, 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 701-2222
Ejerudgift/md.: kr. 6.441

Dato: 20.11.2026

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:
Nr. 7: hovedstol kr. 3.580.600

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 23 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Sælger er indehaver af Boligbutikken Vejle

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.

Aconto
Varme aconto pr. mdr: kr. 1400,- Sælgers faktiske varme forbrug i 2025 kr. 13.240,-

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
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 ejendommen i kategori 4.

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

Kloakering
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.