



REAL

Skovgade 17, 3. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.903		
Byggeår/ombygget	1957/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7246**

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: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025



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: Morten Toxværd Søndergaard

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

Beskrivelse:

Denne obligationslejlighed er ideelt placeret i hjertet af Vejle, kun få minutters gang fra byens livlige centrum. Med en gennemtænkt planløsning får du her en bolig, der udnytter hver kvadratmeter optimalt. Fra stuen er der direkte adgang til en altan, som giver mulighed for at nyde byens puls og udsigt. Lejligheden rummer desuden et lyst køkken med god skabsplads, et soveværelse, værelse samt et badeværelse udstyret med bruseniche og med plads til vaskemaskine.

Beliggenheden gør det nemt at få glæde af Vejles mange tilbud, hvad enten du ønsker at udforske byens hyggelige gågader med specialbutikker, caféer og restauranter, opleve det rige handels- og kulturliv eller benytte de mange fritids- og idrætsfaciliteter. Transportmulighederne er også i top: motorvejen er kun fem minutter væk i bil, og både togstationen og byens øvrige forbindelser nås nemt på cykel.

Ejendommen tilbyder attraktive fællesfaciliteter, herunder grønne friarealer, en fælles terrasse, aflåst cykelskur og vaskekælder. Der er mulighed for tilkøb af parkering, og viceværterne sørger for, at både bygningen og de omkringliggende haveanlæg altid fremstår velholdte.

Der medfølger også et privat depotrum til lejligheden. Alt i alt en fantastisk mulighed for dig, der ønsker at bo midt i byen med bekvemmelighed som prioritet.

Denne lejlighed er en partiel obligationslejlighed, hvilket betyder, at du tilkøber en partiel obligation, som giver dig retten til at benytte og leje lejligheden. Denne konstruktion har den fordel, at den månedlige husleje holdes på et lavt niveau. Obligationen kan sammenlignes med et andelsbevis, men med den væsentlige forskel, at den er frit omsættelig uden en fastsat maksimalpris. Derudover betales der ikke ejendomsværdiskat, som det ellers er tilfældet med ejerlejligheder. Der er også mulighed for at udleje lejligheden. Denne model giver dig fleksibilitet og økonomiske fordele, samtidig med at du får mulighed for at bo centralt i en attraktiv lejlighed midt i Vejle.

Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

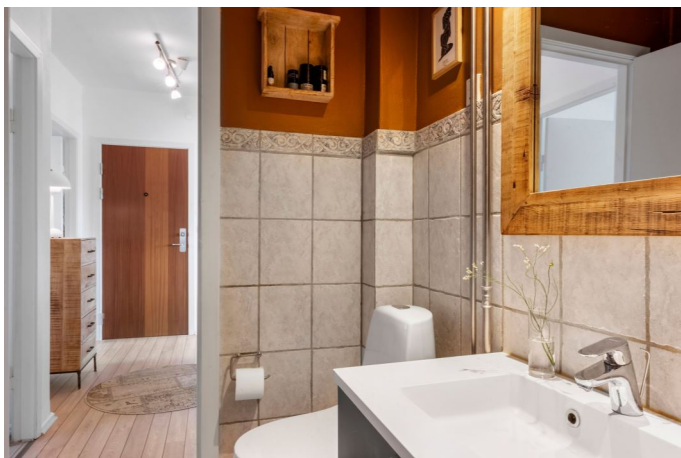
Dato: 13.12.2025



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

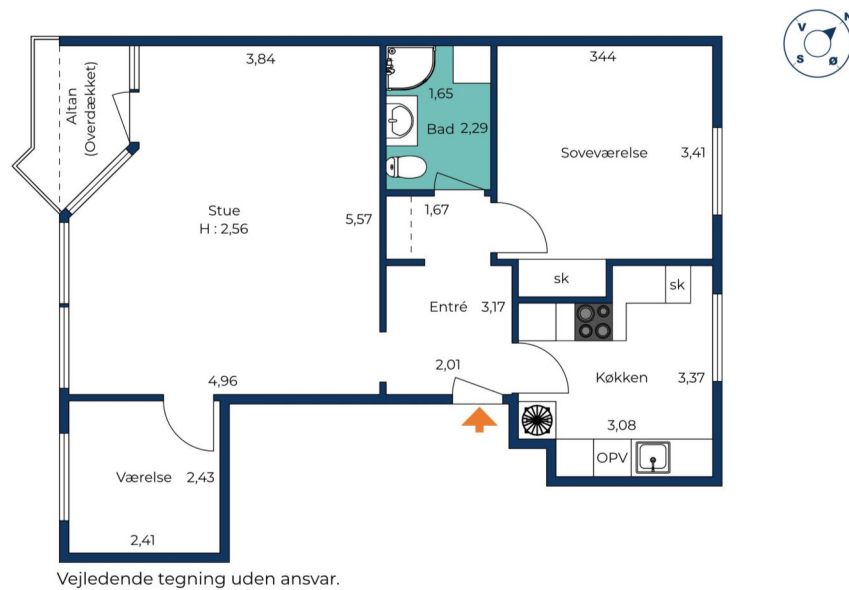
Dato: 13.12.2025



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	594 a Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	5688437
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1870 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 31.03.1870 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 3 lyst d. 08.06.1911 Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 4 lyst d. 20.02.1957 Dok om butiksrum lejligheder og enkelværelser.
Nr. 5 lyst d. 17.04.1957 Dok om afståelse af arealer
Nr. 6 lyst d. 04.05.1957 Dok om damp- og kondensat mv.
Nr. 7 lyst d. 05.07.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 8 lyst d. 22.08.2000 Foreløbig ekspropriation

Lokalplan:

Facader og skilte i Vejle Midtby
Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

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.



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.700 Forbrug: 1,00 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
A'conto varme månedligt kr. 548
A'conto vand månedligt kr. 294

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.



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Fællesudgift/husleje	kr. 34.832	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	
		Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
		I alt	kr.	902.500
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år	34.832			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.870 md./ 58.436 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.979 md./ 47.744 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% 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: 13.12.2025
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: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025

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

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Ejendomsvurdering

Der oplyses ikke vurdering, grundværdi og ejendomsværdi for lejligheden, da dette indgår under foreningen.

Partielobligations lejlighed

Dette er en partielobligations lejlighed, ikke en ejerlejlighed. En partielobligations lejlighed giver dig ret til at bo i en bestemt bolig og minder således om en andelsbolig. Dog er der den afgørende forskel, at du ikke hæfter for foreningens forpligtelser, idet boligforeningen er en selvejende institution med selvstændig hæftelse. Den mdr. husleje holdes derfor på et lavt niveau. Modsat et andelsbevis - er obligationen frit omsættelig uden max pris. Der betales heller ikke ejendomsværdiskat for at bo på ejendommen.

Finansiering

Den oplyste standard finansiering i nærværende salgsoptilling er ikke retvisende, da den er baseret på bank og realkreditbelåning. Det er ikke muligt at lave realkreditbelåning i en partielobligation.

Husdyr

Det oplyses, at det ikke er tilladt at holde husdyr.

A'conto forbrug

Der betales a'conto kr. 548 til varme og kr. 294 til vand hver måned til foreningen udover leje/fællesudgifterne. Vaskeri opkræves efter forbrug.

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.

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



Adresse: Skovgade 17, 3. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 701-7246
Ejerudgift/md.: kr. 2.903

Dato: 13.12.2025

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget kælderrum

Fælles vaskeri
Fælles gårdanlæg
Fælles cykelkælder

Standardfinansieringsforbehold:

Der gøres opmærksom på, at da der er tale om en obligationslejlighed kan der ikke opnås sædvanlig kreditforeningsbelåning.

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.