



**REAL**

## Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>3.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.422</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2020</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **701-7886**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

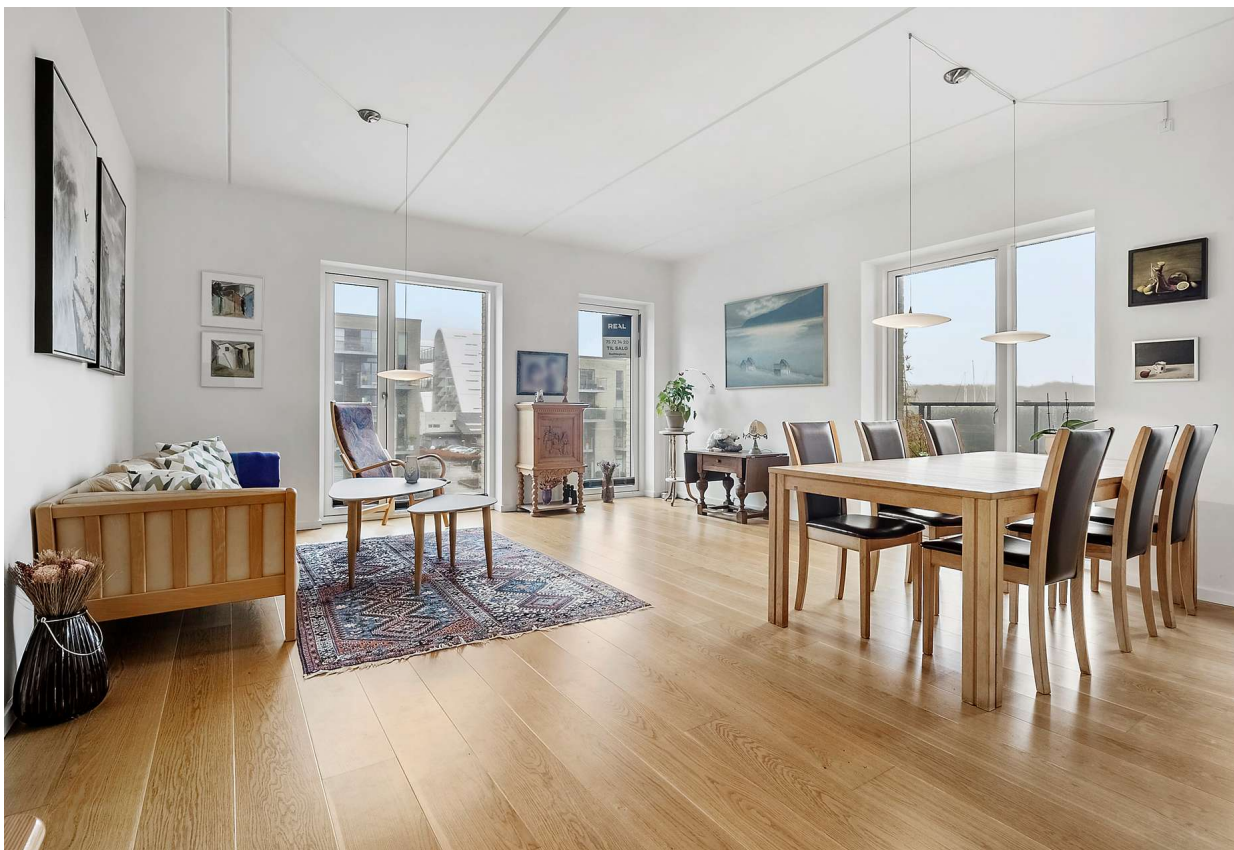
## Salgsopstilling

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: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026



### Skøn lejlighed med udsigt til Vejle Fjord

På 2. sal finder du denne veldisponerede ejerlejlighed på 94 kvm, hvor panoramaudsigten over Vejle Fjord og havnemiljøet sætter rammen om hverdagen. Boligen fremstår moderne og velholdt med et markant lysindfald fra de brede vinduespartier, som giver rummene en let og luftig karakter dagen igennem.

Opholdsområdet er indrettet som ét samlet leverum med køkken og stue i åben forbindelse. Planløsningen giver god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og køkkenet er placeret, så man naturligt kan være en del af fællesskabet under madlavningen. Herfra er der adgang til altanen, som fungerer som en naturlig forlængelse af stuen i de varme måneder – et oplagt sted at indrette med cafésæt og grønne planter.

Entréen byder på fine opbevaringsmuligheder og leder videre til et stilrent badeværelse med bruseniche og plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Lejligheden rummer to regulære værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til altanen. Begge rum kan anvendes som soveværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Der er gulvvarme i samtlige rum, og materialevælget er gennemgående i en moderne og tidløs stil, som understreger boligens kvalitetsniveau.

Ejendommen ligger på Havneøen, et attraktivt kvarter kendt for sin arkitektur og beliggenhed tæt på vandet. Her bor du i rolige omgivelser med kort afstand til midtbyens butikker, spisesteder og kulturelle tilbud – samtidig med at naturen og fjorden er lige uden for døren.

### 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.

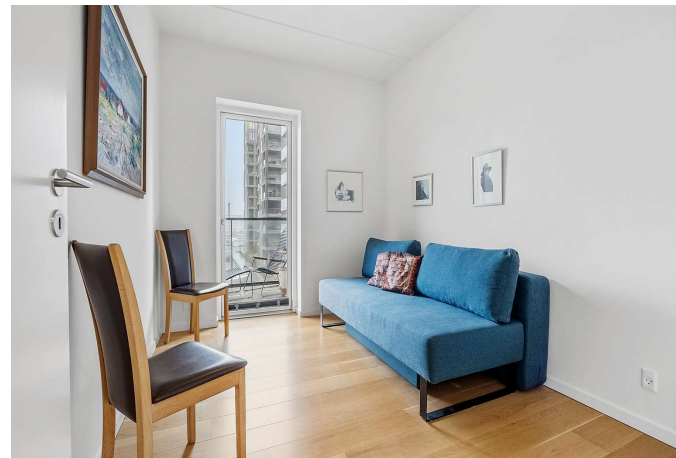
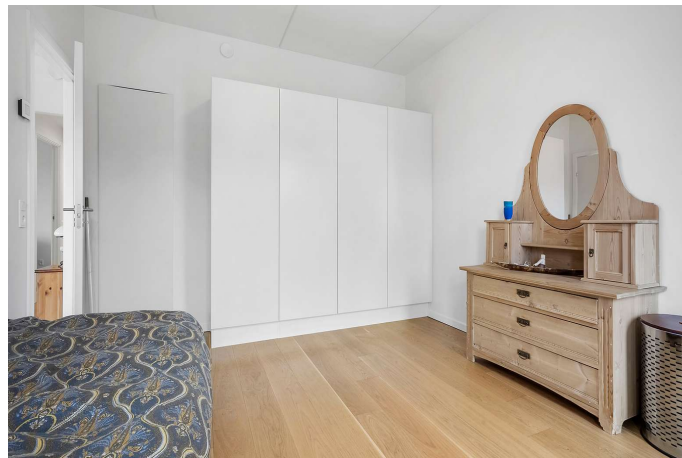
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

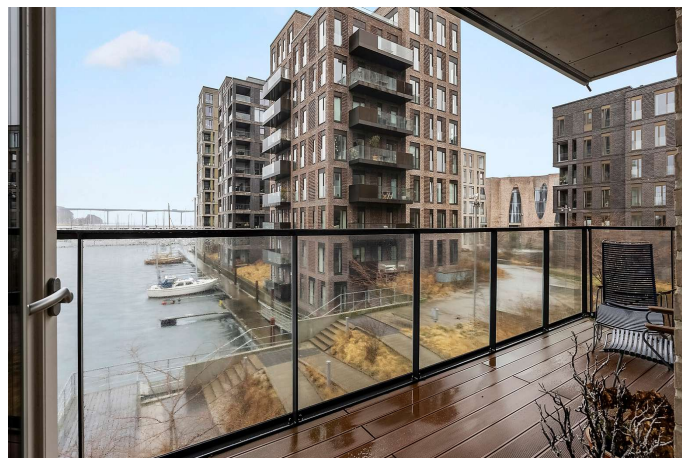
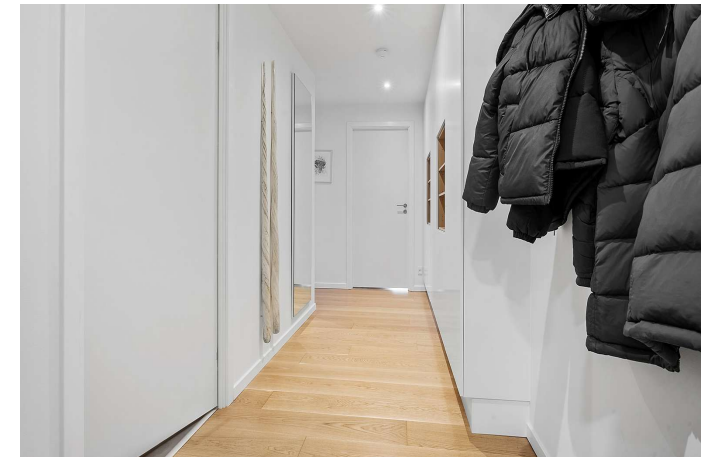




Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

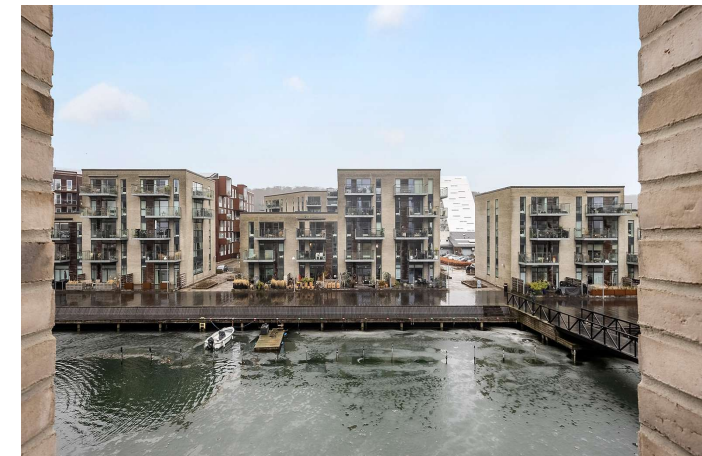
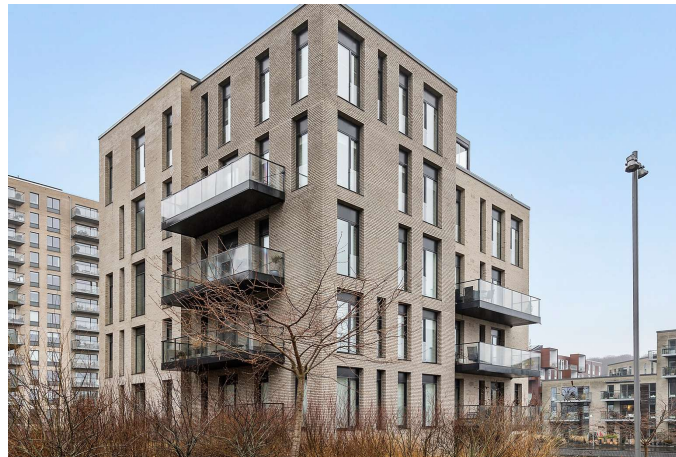
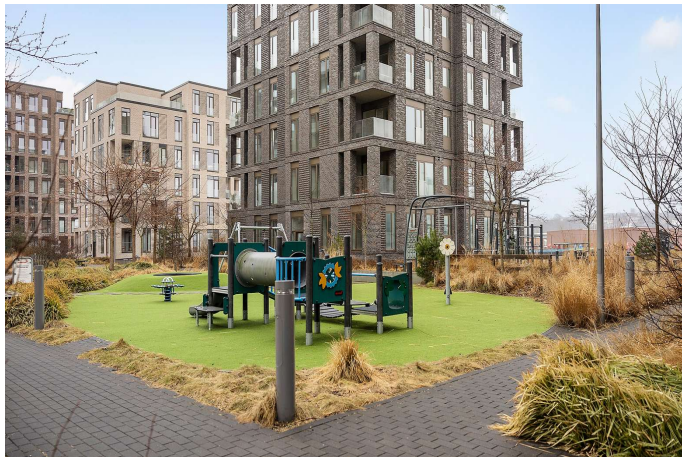




Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

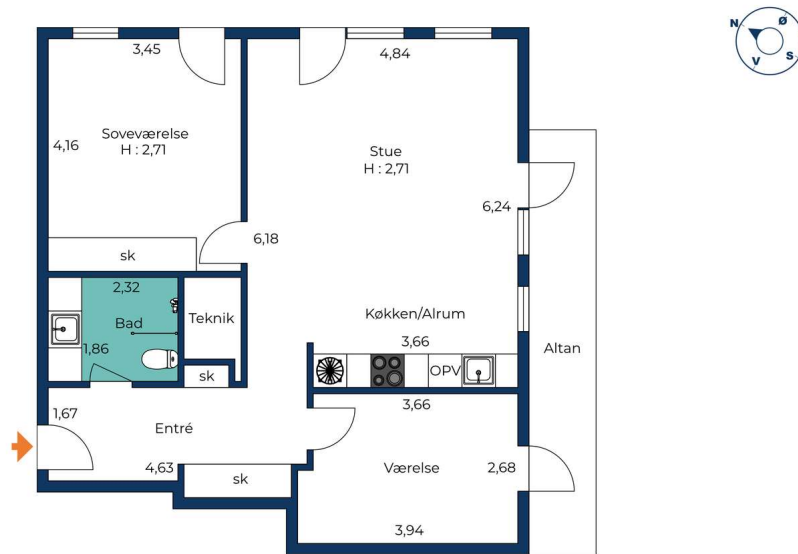
Dato: 14.04.2026



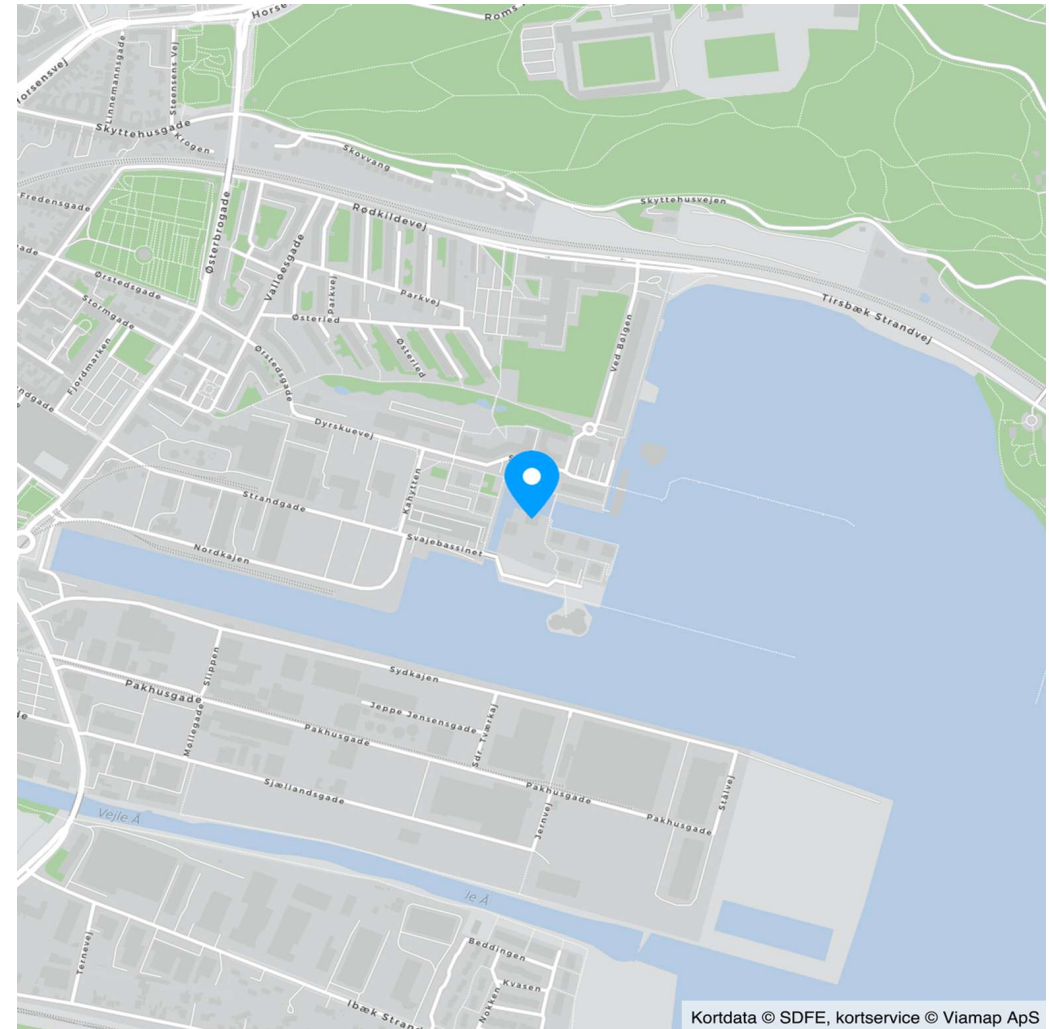
Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	34bg Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	100254328
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.011.000
Grundværdi:	1.393.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.408.800
Grundlag for grundskyld:	1.114.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	84 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	84 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	94 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.05.2012 - Dokument om tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarmeVejle Kommune, Natur og Miljøudvalget, traf den 6. juni 2011 beslutning om pålæg af tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarme inden for projektområdet i Vejle Lystbådehavn.
- Nr. 2: 15.02.2016 - Særlige forpligtelser for køber, eksisterende ledningsforhold, byggepligt og videresalg m.v.
- Nr. 3: 23.06.2016 - Servitut om byggeretsmeter
- Nr. 4: 22.10.2018 - Servitut med nye vedtægter for forening
- Nr. 6: 20.01.2020 - Servitut om eksklusiv brugsret til terrasser mm
- Nr. 7: 07.02.2020 - Servitut om brugsret til Depotrum
- Nr. 8: 11.03.2020 - Vedtægter for Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2

**Planer**

Kommuneplan 1.1.C.35 - Centerområde ved Baadekajen i Vejle  
Lokalplan 1083 - Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle  
Lokalplan 1136 - Bolig- og erhvervsområde ved Strandgade, Vejle (Havneøen)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Sønderjysk 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.280 Forbrug: 1 enhed  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ovenstående er årlig a'conto for varme kr. 8.280

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 salgssopstillingens 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 A2010



Adresse: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.285	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	11.701	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	16.992	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	3.625.950
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	41.063		

**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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.986 md. / 191.835 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Havneøen 6, 2. 4, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7886  
Ejerudgift/md.: kr. 3.422

Dato: 14.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Havneøen Vejle

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Havneøen Vejle Etape 2

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 84 / 3915

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til depotrum.

Fællesfaciliteter: Cykelparkering i parkeringskælderens.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Andre forhold og standardfinansiering**

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 salgsoptillingen 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. 690,-

Vand aconto pr. mdr. kr. 300,-

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.

Jordforurening

Region Syddanmark er for øjeblikket i gang med sagsbehandling på en lokalitet, der omfatter denne lejligheds matrikel.

Planforhold

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.