



REAL

Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	49
Kontant	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.058		
Byggeår/ombygget	1902/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9079**

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: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026



Byliv lige uden for døren – og privat altan under åben himmel

Drømmer du om at bo midt i Vejle, hvor caféerne, butikkerne og byens pulserende liv ligger lige nedenfor, men hvor du samtidig kan trække dig tilbage og nyde roen på din egen private altan? Så er denne velindrettede lejlighed på 1. sal værd at opleve.

Her får du 49 veludnyttede kvadratmeter, hvor hver eneste kvadratmeter er tænkt godt ind. Lejligheden passer perfekt til den studerende, singlen eller det unge par, der ønsker en central base i byen – uden at gå på kompromis med følelsen af at have sit eget private frirum.

Fra entréen bevæger du dig ind i boligens hjerte: det åbne køkken- og stuealrum. Her flyder rummene naturligt sammen, og det lyse fyrretræsplankegulv går som en rød tråd gennem lejligheden og skaber en varm og enkel atmosfære. Køkkenet står i et klassisk hvidt design med mørk bordplade og god plads til et spisebord, mens stuen indbyder til lange aftener i sofaen.

Og så er der altanen. Den store, private altan bliver hurtigt et ekstra rum i sommerhalvåret – et sted til morgenkaffen, grillmiddage med vennerne eller bare en stille stund i solen. Herfra er der kig til det hyggelige, private gårdmiljø, mens du stadig har Vejles byliv lige på den anden side af døren.

Lejligheden rummer desuden et godt soveværelse samt et pænt badeværelse med mørke gulvklinker, lyst badeværelsesmøbel, væghængt toilet og separat bruseniche.

Kort sagt får du her en lille, charmerende bylejlighed med en storbyfølelse – lige midt i Vejle. Her kan du gå direkte ud i gågadens liv og leben, hente kaffen rundt om hjørnet og være hjemme igen få minutter senere. Og når dagen går på hæld, venter den private altan og roen i gårdmiljøet.

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: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026



Adresse: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

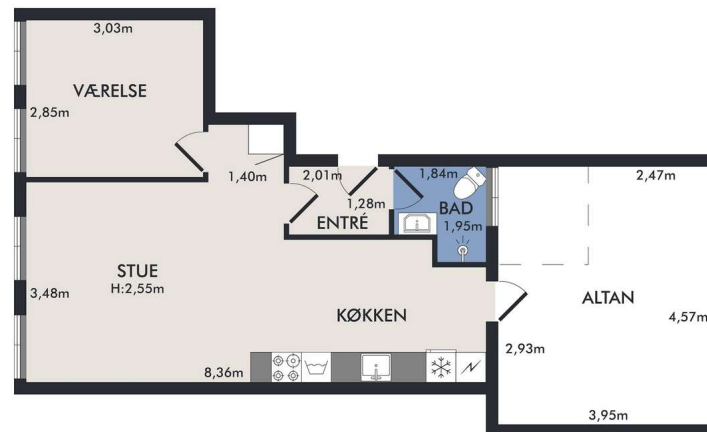
Dato: 14.08.2026



Adresse: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

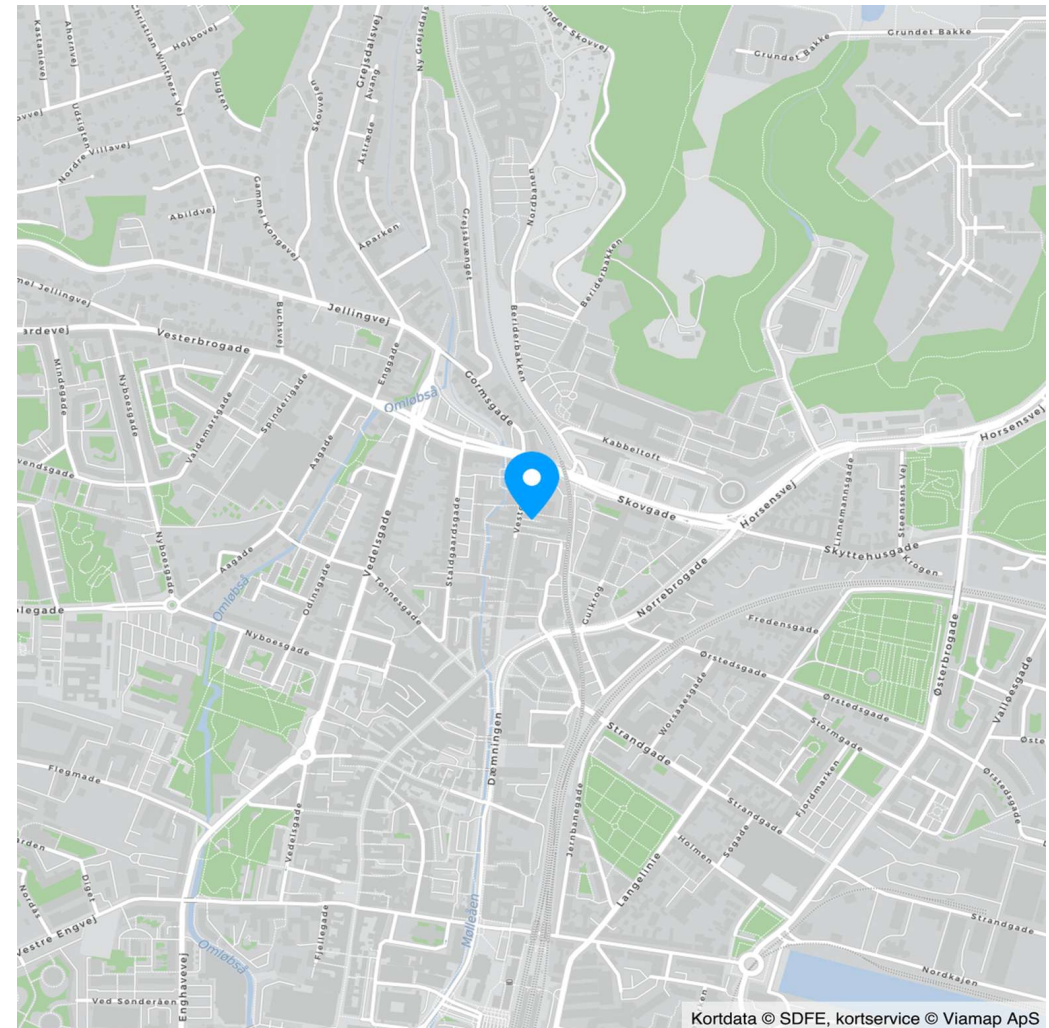
Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 502b Vejle Bygrunde
BFE-nr.: 318392
Ejerl. Nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1902/1987

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 962.000
Grundværdi: 439.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 769.600
Grundlag for grundskyld: 351.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 49 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 49 m²
BBR-boligareal: 49 m²

** 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: 25.06.1891 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 52_B_422 19.05.1881
- Nr. 2: 19.12.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 52_B_422
- Nr. 3: 23.06.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 52_B_422
- Nr. 4: 29.09.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 52_B_422
- Nr. 5: 25.08.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt -
- Nr. 6: 11.05.1993 - anm byrder Dok om færdselsret mv, parkering mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 7: 10.01.2000 - Dok. ang. benyttelse af brandgavl m.v. for 503 smst. Resp. - se akt. 52_B_422
- Nr. 8: 22.08.2000 - Foreløbig ekspropriation
- Nr. 9: 01.07.2015 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Vestergade 28 A-C og Gulkrogpladsen 1 A-D
- Nr. 11: 15.01.2020 - Servitut eksklusiv brugsret til terrasse

Planer

Kommuneplan 1.1.C.1 - Centerområde ved Vestergade 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):

Ovn (Zanussi), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Silverline), Vaskemaskine (Bauknecht, Vaske-/tørremaskine)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 7.403 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der har ikke været muligt at fremskaffe et egentlig enhedsforbrug, hvorfor dette ikke er udfyldt. Der udleveres et varmeregnskab i forbindelse med handel.

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 salgsoptstillingens 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: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
 Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.925	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	5.010	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	68	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
			niske., anslået		
			I alt	kr.	1.110.950
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.691		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md. / 72.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.162 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: 09.07.2026

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: Vestergade 28B, 1. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 701-9079
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 14.08.2026

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. 12: hovedstol kr. 169.000
Nr. 13: hovedstol kr. 846.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Vestergade 28, 7100 Vejle
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 49 / 978
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Gården jf. ejerlejlighedsskema

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.

Aconto

Der betales aconto varme pr. mdr.: kr. 300,-
Der betales aconto vand pr. mdr.: kr. 200,-

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 ejendommen af 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.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer/ Sø- og åbenskyttelseslinjer.

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.