

Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**94**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.401**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **701-7805**

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: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026



Eksklusiv lejlighed med fjordudsigt og altan

Drømmer du om at vågne op hver morgen til en betagende udsigt over Vejle Fjord og byens havn? Denne lyse og elegante ejerlejlighed på 94 kvm beliggende på 1. sal giver dig netop den oplevelse – en følelse af ro og harmoni, hvor du næsten føler dig ét med vandet. Lyset strømmer naturligt ind gennem de store vinduespartier og skaber en varm og indbydende atmosfære i hele boligen.

Lejlighedens hjerte er det åbne køkkenalrum, som smelter sammen med stuen i ét stort, sammenhængende rum. Her kan du kokkerere i køkkenet, samtidig med at du er en del af stuen og samtalen – perfekt til både hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til altanen, hvor du kan nyde en kop kaffe om morgenen, følge solopgangen over fjorden eller bare lade blikket hvile på vandets rolige spejl.

Lejligheden byder også på en indbydende entré, hvor du kan tage imod gæster med stil. Det elegante badeværelse er både funktionelt og lækkert indrettet og har en praktisk vaskesøjle, så hverdagen bliver lettere. Det ene af boligens to værelser, har ligeledes udgang til altanen, og kan blive dit private fristed, hvor du kan vågne op til lyden af vandet og den smukke udsigt hver dag.

Boligen er gennemført med gulvvarme i hele lejligheden og materialer af høj kvalitet, hvilket giver en eksklusiv og behagelig oplevelse i alle rum. Dette hjem er skabt til dig, der ønsker at kombinere moderne design og et liv tæt på vandet.

Havneøen er uden tvivl ét af Vejles mest eksklusive boligområder, opført i 2019 med elegant, moderne arkitektur. Her får du en unik kombination af byliv og natur – kort cykeltur til gågadens butikker, caféer og kulturoplevelser, samtidig med at du kan trække dig tilbage til et fredeligt miljø med en betagende udsigt over vandet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

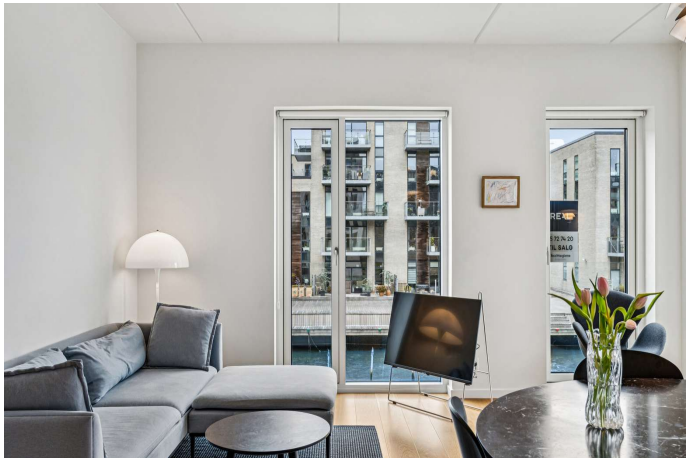
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026





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

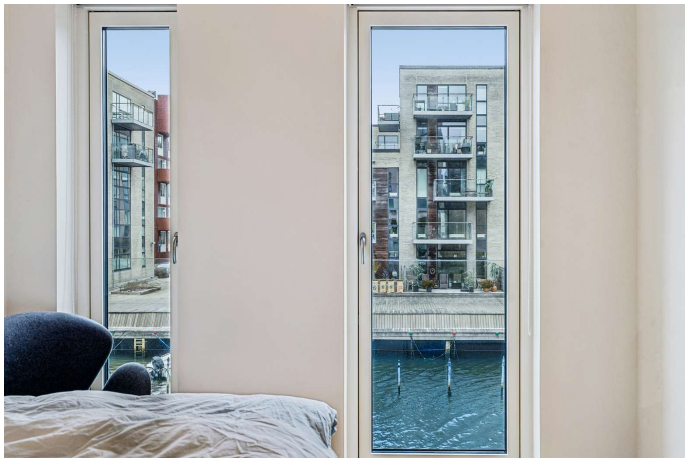
Adresse: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026













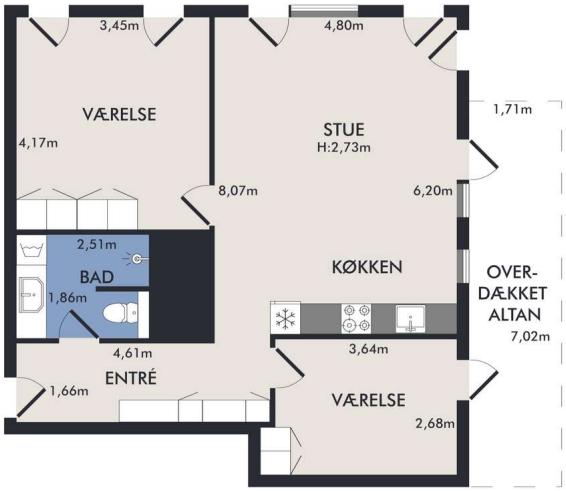
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

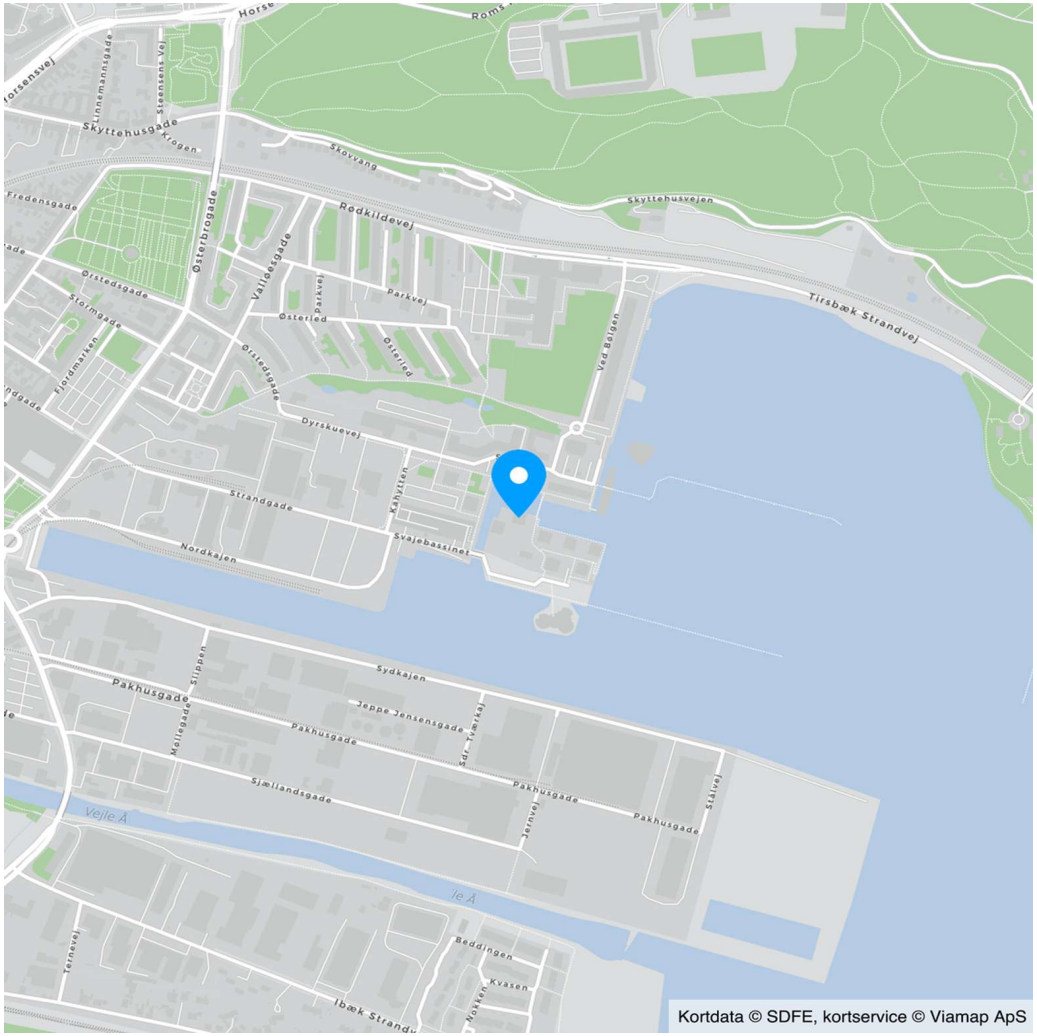
Adresse: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026



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: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	34bg Engene, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	100254324
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.981.000
Grundværdi:	1.377.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.384.800
Grundlag for grundskyld:	1.101.600

Arealer**

Tinglyst areal:	84 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	84 m^2
BBR-boligareal:	94 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.

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

Opvaskemaskine: Siemens Kogeplade: Siemens Emhætte: Siemens Ovn: Siemens Køle/fryseskab: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 indenfor 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 1083 - Lystbådehavn, boliger og erhverv ved Strandgade, Vejle
Lokalplan 1136 - Bolig- og erhvervsområde ved Strandgade, Vejle (Havneøen)

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: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.280 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ovenstående er årlig a'conto for varme kr. 8.280

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 A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.162
Grundskyld	kr.	11.567
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	16.993
Rottebekæmpelse	kr.	85
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.807

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
I alt	kr.	3.517.850

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.875 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.586 md. / 187.033 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000 og grundejerforeningen kr. 20.000

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

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

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. 10: hovedstol kr. 2.460.000
Nr. 11: hovedstol kr. 371.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Havneøen Vejle
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
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: 0 / 0
Tinglyst: 84 / 3915
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Depotrum.

Fællesfaciliteter
Cykelparkering i parkeringskælderen.

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:
Varme aconto pr. mdr: kr. 690,-
El aconto pr. mdr. kr. 300,-

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.

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.

Tinglyste hæftelser:

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: Havneøen 6, 1. 4, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7805
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 17.07.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 371.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.01.2026

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.