



REAL

Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
4.295.000
5.027
2005

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

143
6
Ja
+ B

Sagsnr. **701-6941**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

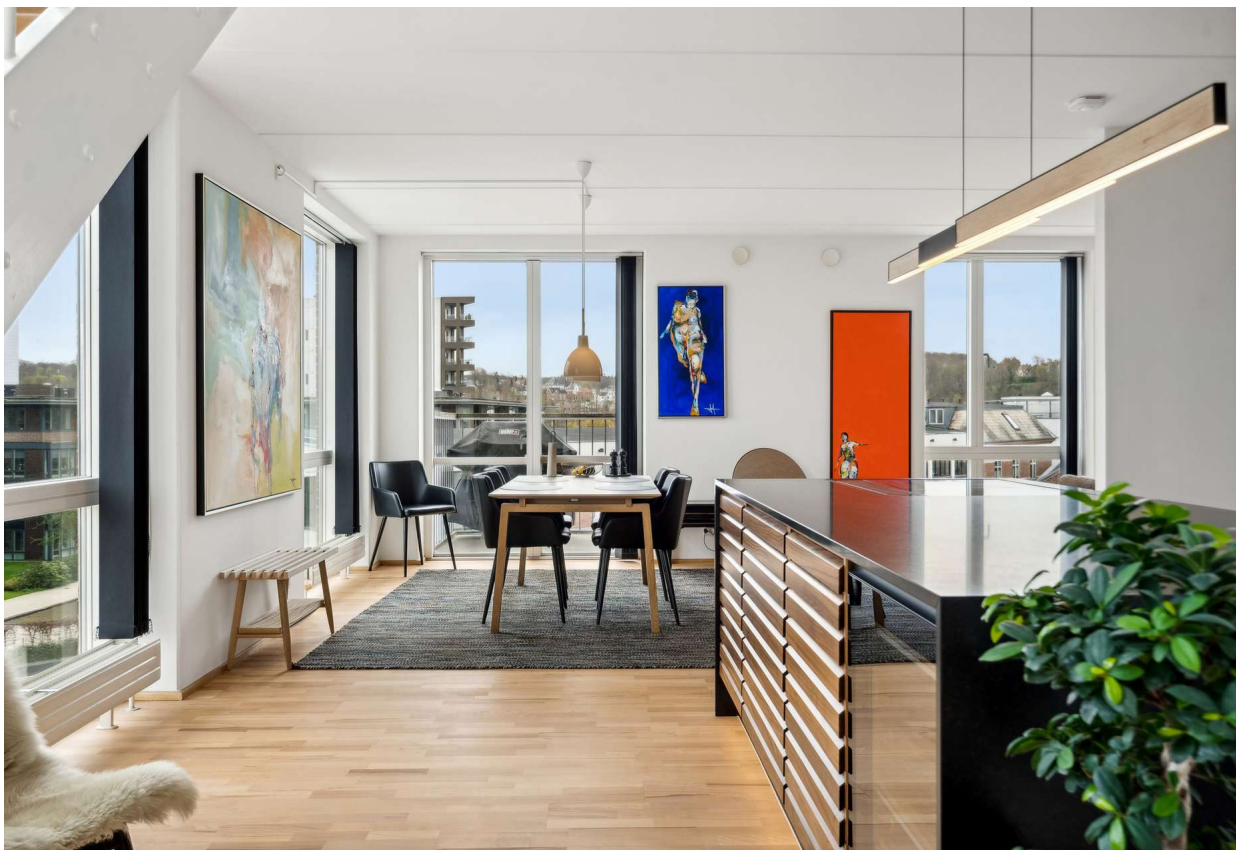
Salgsopstilling

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: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026



Luksuriøs ejerlejlighed i to plan med storslået tagterrasse

Velkommen til en ekstraordinær ejerlejlighed, der tilbyder en unik kombination af moderne komfort og betagende udsigt over byen. Denne imponerende bolig strækker sig over to plan og er beliggende i en ejendom opført i 2005, hvilket sikrer et moderne udtryk og funktionalitet. Med et boligareal på hele 143 kvadratmeter er der rigelig plads til at udfolde sig.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entre, der leder dig videre til det åbne køkkenalrum og stueområde. Her forenes stilrent design med praktisk funktionalitet, hvilket skaber et indbydende miljø for både hverdagens gøremål og sociale sammenkomster. Fra alrummet har du direkte adgang til den første af to altaner, hvor du kan nyde morgenkaffen eller aften solen.

Stueplan fuldendes af et elegant badeværelse samt et godt værelse, der kan fungere som gæsteværelse eller hjemmekontor. Når du bevæger dig op ad trappen til overetagen, bliver du mødt af en stor stue med imponerende gulv-til-loft-vinduer. Disse specialdesignede vinduer fylder rummet med naturligt lys og giver samtidig adgang til den fantastiske tagterrasse.

Tagterrassen er uden tvivl lejlighedens juvel; her er der plads nok til både loungesæt og spisebordssæt – perfekt til hyggelige grillaftener eller afslapning under den åbne himmel. Det lyse soveværelse på denne etage drager fordel af store tagvinduer, som også giver adgang til eget badeværelse.

Her får du ikke kun en fantastisk bolig, men også adgang til en parkeringskælder med elevator, der fører direkte op til et hyggeligt udendørs fællesareal med direkte adgang til lejligheden. Som en ekstra bonus medfølger der et 5 m² depotrum i kælderen, ideelt til opbevaring af diverse ejendele.

Beliggenheden er fantastisk central i Vejle, lige ned til havnen. Her får du ikke kun en skøn bolig, men også nærhed til bylivets pulserende energi samt smukke omgivelser ved vandet. Alt i alt en lejlighed, der tilbyder det bedste af både komfort, stil og beliggenhed.

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.

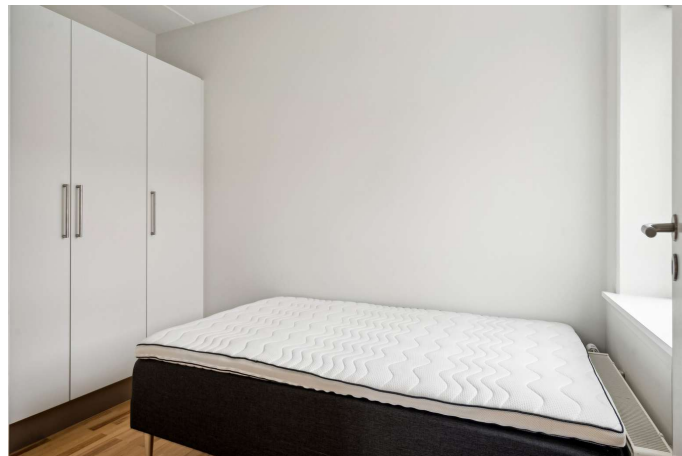
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær

Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

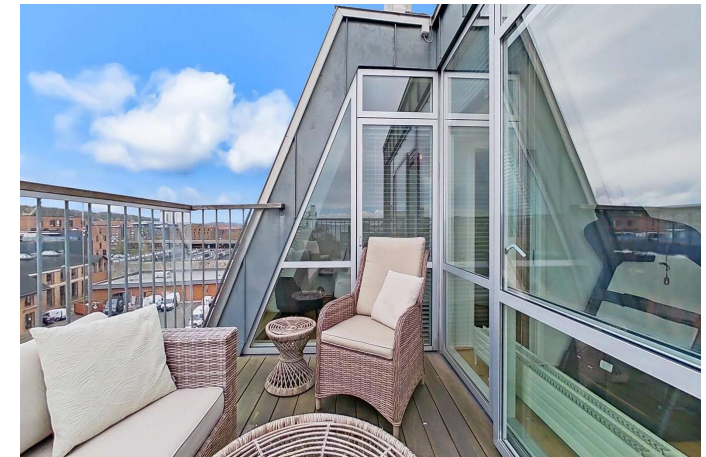
Dato: 27.02.2026



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

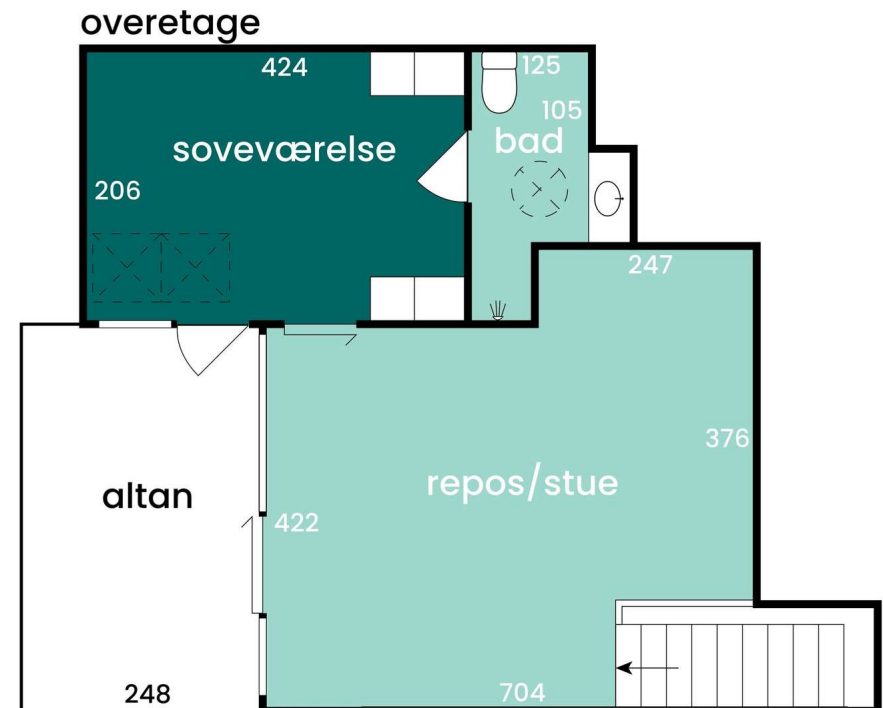
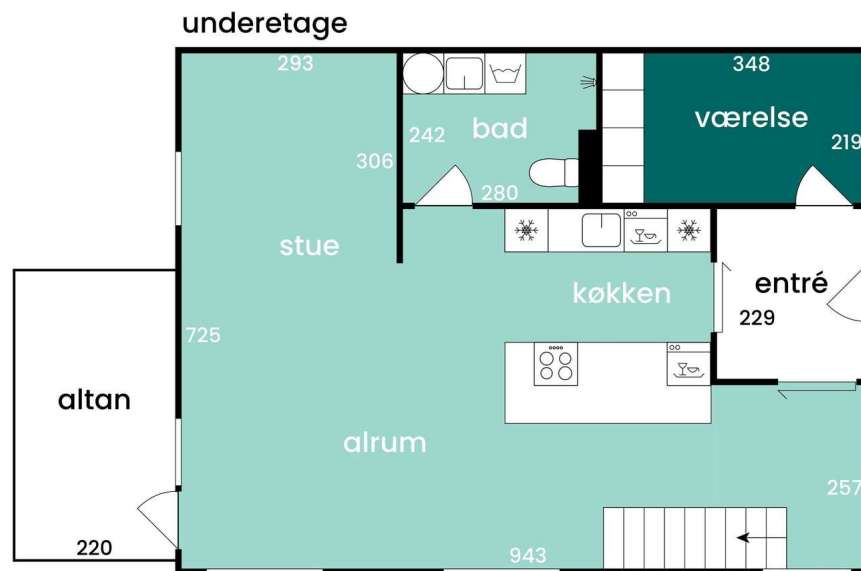
Dato: 27.02.2026



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

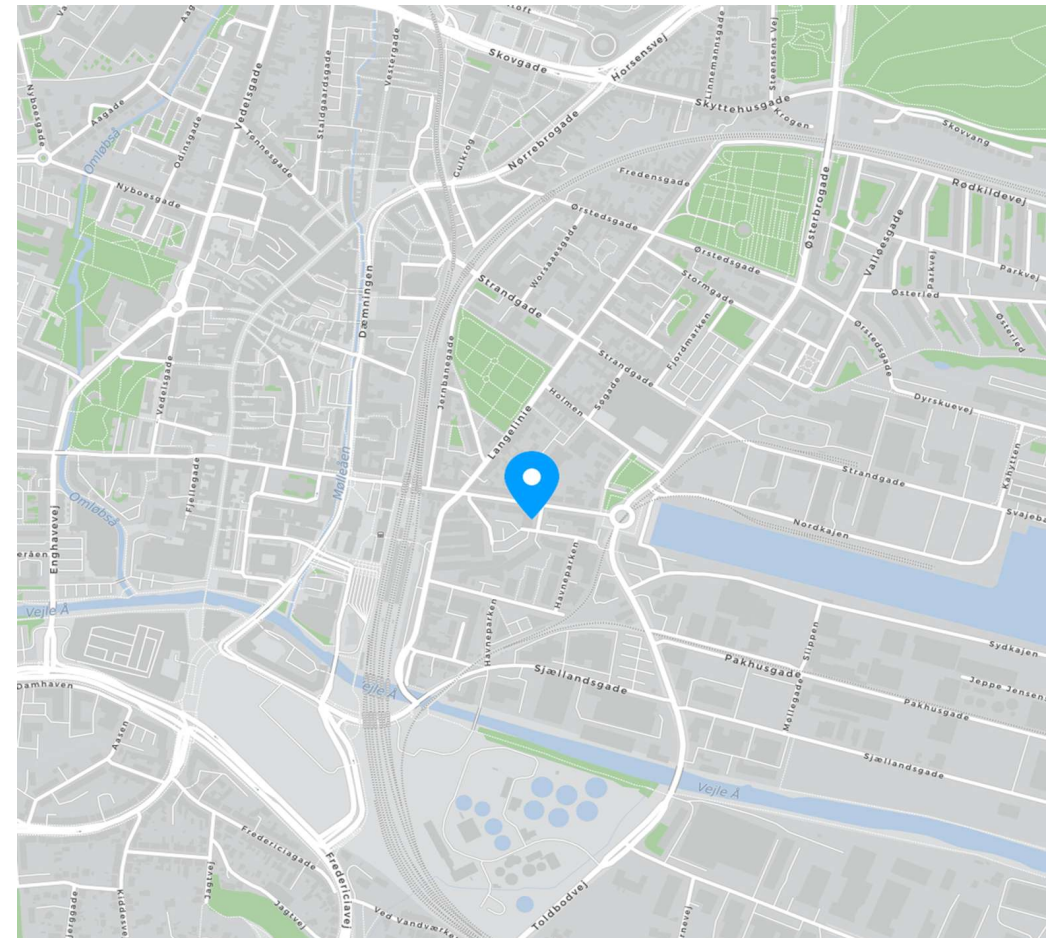
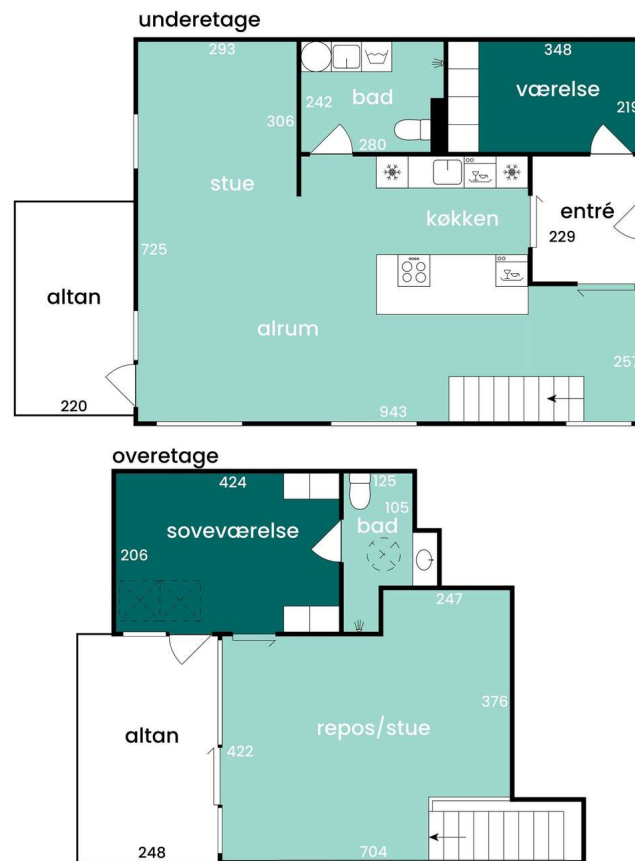
Dato: 27.02.2026



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026





Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	176g Vejle Bygrunde
BFE-nr.:	316093
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.798.000
Grundværdi:	1.686.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.038.400
Grundlag for grundskyld:	1.348.800

Arealer**

Tinglyst areal:	133 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	133 m ²
BBR-boligareal:	143 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Miele køle/fryseskab, Siemens Opvaskemaskine, Cooker vandsystem, Gaggenau kombi ovn/microbølge ovn, Gaggenau indbygget kaffemaskine, Miele vinkøleskab, Gaggenau kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026

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: Ingen af betydning for ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme pr. måned: Kr. 1.375,-

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 + B



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
 Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.496	Kontantpris	kr. 4.295.000
Grundskyld	kr.	14.162	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.924	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 7.500
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr. 4.330.150
Trappe og vinduer	kr.	2.640	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.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 60.326		

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.792 md. / 273.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.803 md. / 225.631 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 43.000

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.



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Havnegade
Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 10 / 100
Tinglyst: 10 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

5 m2 depot i kælder
P-plads

Servitutter

- Nr. 1: 23.09.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
 - Nr. 2: 28.11.1929 - vedligeholdelse af afløbsledning
 - Nr. 3: 28.11.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 - Nr. 4: 28.02.1959 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 - Nr. 5: 19.11.1969 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
 - Nr. 6: 20.08.2001 - Fælles færdselsareal mv
 - Nr. 7: 04.06.2004 - Dok. ang. udstykning, fællesarealer m.m.
 - Nr. 8: 04.06.2004 - Dok. ang. færdselsret m.v.
 - Nr. 9: 08.12.2004 - Tillæg til serv. lyst 4/6 2004 dagbogsnr. 16520 ang. opholdsarealer m.v.
 - Nr. 10: 19.01.2006 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for Ejerfor. Havnegade 22A og 22B.
- Till. lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 1.1.C.9 - Centerområde ved Havneparken, Vejle
Kommuneplan 1.1.C.9 - Centerområde ved Havneparken, Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby

Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1020 - Centerområde ved Havneparken, Vejle
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

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-/år-sopgørelsen. 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.

Ejerforening - Vand og varme

Der gøres opmærksom på, at udover fælles udgifterne til ejerforening, så betales der hver måned aconto 1.375 kr. til varme og aconto 595 kr. til vand

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



Adresse: Havnegade 22B, 3. tv, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-6941
Ejerudgift/md.: kr. 5.027

Dato: 27.02.2026

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 - Registreret

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 1.317.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.11.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 2.327.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.11.2025

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.