

Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**104**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.305**		
Byggeår/ombygget	**1903/1996**		

Sagsnr. **701-9065**

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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026



En lejlighed med sjæl, lys og højt til loftet

Nogle lejligheder skal man lige lære at kende. Og så er der dem, hvor man træder ind ad døren og med det samme mærker roen og forstår, hvorfor man kunne se sig selv bo her.

Selvom beliggenheden er central, ligger ejendommen behageligt tilbagetrukket fra Horsensvej. Denne 3-værelses lejlighed har den slags kvaliteter, der er svære at skabe fra bunden: Smukke, originale trægulve, højt til loftet, store vinduespartier og en herskabelig lethed, der får rummene til at føles både klassiske og afslappede på samme tid.

Her strømmer dagslyset ind gennem vinduerne og lægger sig over de lyse gulve, mens lejlighedens velholdte stand betyder, at du kan flytte direkte ind og begynde at nyde den – helt uden lange weekender med malerrulle i hånden. Som et sjældent og fantastisk aktiv har du direkte adgang til din egen hyggelige terrasse, hvor morgenkaffen eller et glas vin kan nydes ugeneret under åben himmel.

Planløsningen er gennemtænkt og giver plads til både hverdagsliv og gæster med et indbydende køkken-alrum/spisestue, en hyggelig stue og et roligt soveværelse. Det tredje værelse kan være børneværelse, hjemmekontor eller det ekstra rum, man først tænker er en luksus – og siden hurtigt opdager, at man ikke vil undvære. Herudover får du glæden af et godt depotrum, hvor der er fin plads til opmagasinering, fryser etc.

Læs videre på næste side.

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: Victor Mielche Zinck

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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

Hverdagen gøres desuden usædvanligt ukompliceret ved, at forbrug som både vand, varme og antenne er inkluderet i fællesudgifterne, hvilket giver en overskuelig boligøkonomi – en gang årligt efterreguleres vand og varme udgiften efter faktisk forbrug.

Det er en lejlighed, der passer lige så godt til førstegangskøberen, der gerne vil starte voksenlivet et sted med karakter, som til den enlige med eller uden barn, der ønsker en bolig, hvor æstetik, funktionalitet og god atmosfære går hånd i hånd.

Og måske er det netop dét, der gør den interessant: Den prøver ikke at være noget, den ikke er. Den er klassisk, lys, velholdt og fuld af de detaljer, der gør en bolig til mere end bare kvadratmeter.

Et sted at flytte ind. Et sted at lande. Og et sted, man hurtigt kan forestille sig at kalde hjem.

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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

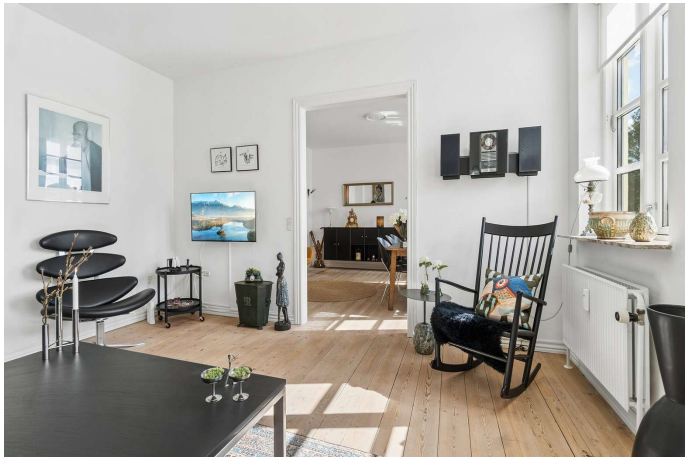












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026








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

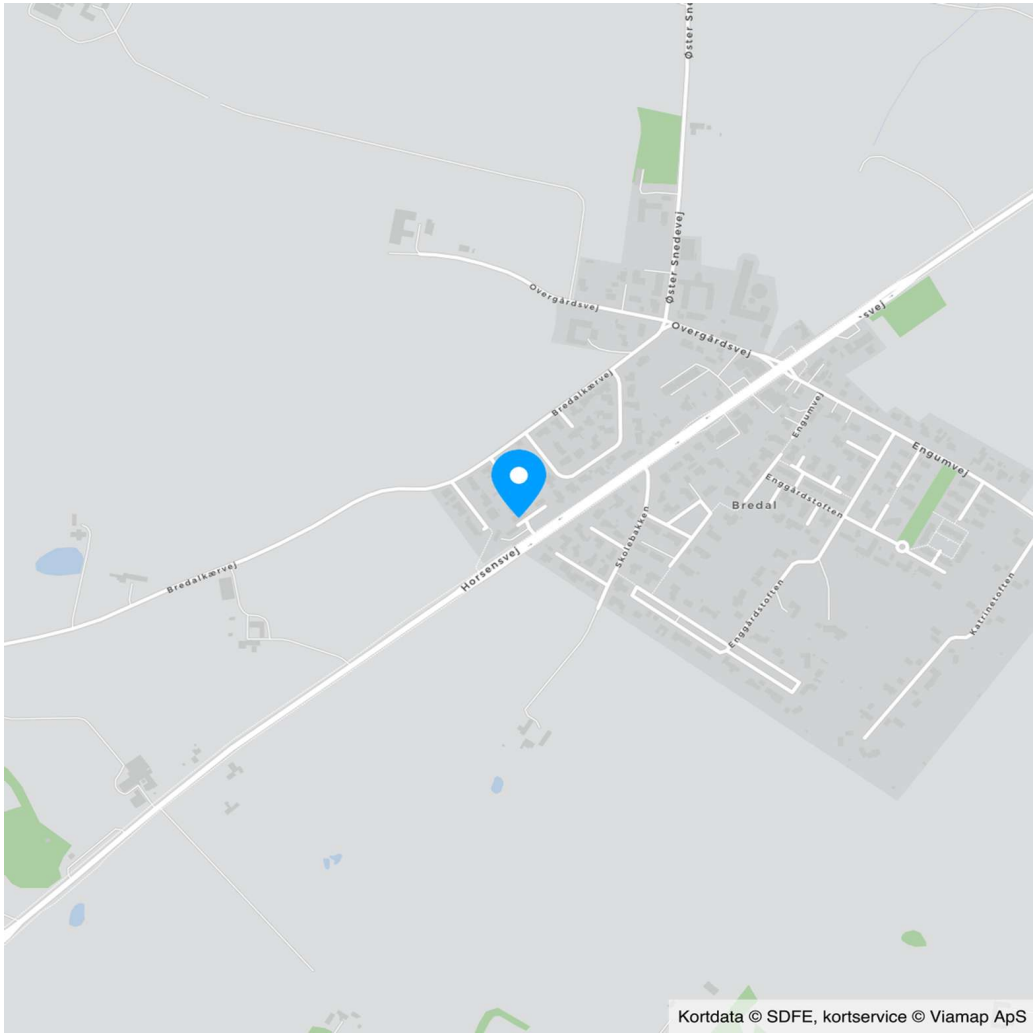
Adresse: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning 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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1cv Bredal By, Engum
BFE-nr.:	316436
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1903/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.833.000
Grundværdi:	106.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.466.400
Grundlag for grundskyld:	84.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	105	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	105	m^2
BBR-boligareal:	104	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:

Servitutter
- Nr. 1: 11.12.1972 - Dok om master mv -
- Nr. 2: 25.05.1987 - Lokalplan nr. 80
- Nr. 3: 28.04.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 15.02.1995 - Dok om færdselsareal p-pladsen mm
- Nr. 5: 06.12.1996 - Vedtægter for ejerforening, Horsensvej 547-551, Se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan 7.B.1 - Boligområde ved Horsensvej i Bredal
Lokalplan nr. 80 - For et boligområde i Bredal

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

Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Gorenje), Ovn (Gorenje), Emhætte (Gram), Fryser (Westfrost, Placeret i skur)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Nem Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.817 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der har ikke været muligt at fremskaffe et egentlig enhedsforbrug, hvorfor dette ikke er udfyldt. I ejerforeningens regnskab ses lejlighedens faktiske varmeforbrug.

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: Foreligger endnu ikke.

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: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.479
Grundskyld	kr.	890
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	43.200
Rottebekæmpelse	kr.	89
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.658

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.211.550

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.528 md. / 66.338 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Horsensvej 551, st. tv, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-9065
Ejerudgift/md.: kr. 4.305

Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 549.000
Nr. 8: hovedstol kr. 332.750
Nr. 9: hovedstol kr. 71.000
Nr. 10: hovedstol kr. 237.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 26 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

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.

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.

Fællesudgifter
Der gøres opmærksom på at fællesudgifter ikke fordeles efter tinglyst fordelingstal. Fordelingen af fællesudgifter og vedligeholdelsesudgifter fordeles i henhold til "allonge til vedtægter" vedtaget d. 19.10.2014.

Endvidere gøres der opmærksom på at antenne, vand og varme er indeholdt i fællesudgifterne. Der betales årligt heri et aconto beløb til vand og varme, som bliver efterreguleret en gang årligt efter faktisk forbrug.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.