



REAL

Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	104
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.803		
Byggear	2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **701-7417**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Centralt i Vejle og med Vejle Å og Byparken som nærmeste nabo står De Fem Søstre. Fem runde tårne med en formidabel udsigt fra både boliger og de store altaner.

Vi har nu fornøjelsen af at, byde velkommen indenfor i denne indflytningsklare lejlighed på 104 kvm. Denne lejlighed har gulve i lyse nuancer, som harmonerer med lysindfaldet fra de store vinduespartier.

Lejligheden byder velkommen med en fin entre, hvor der er et indbygget skab. I åben forbindelse med entreen, er der et rummeligt, lyst alrum, med henholdsvis stue og køkken.

Køkkenet har en nydelig køkken-ø med god bord- og skabsplads. Køkken-ø's placering giver en dejlig udsigt, så denne kan nydes mens maden tilberedes. I stuen er der plads til et godt spisebord, der giver mulighed for at inviterer gæsterne på besøg. Herudover er der plads til et sofa/tv-arrangement.

Yderligere er der fra stuen adgang til den store overdækkede altan. Herfra kan man nyde både solen, og udsigten mod byen og åen. Lejligheden har et rummeligt og lyst soveværelse, med egen udgang til altanen samt et gæsteværelse.

Til hver lejlighed hører en brugsret til en parkeringsplads og et depotrum.

Her får du en lejlighed i Vejle By, med smuk udsigt og kun få minutters gang fra gågaden.

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: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

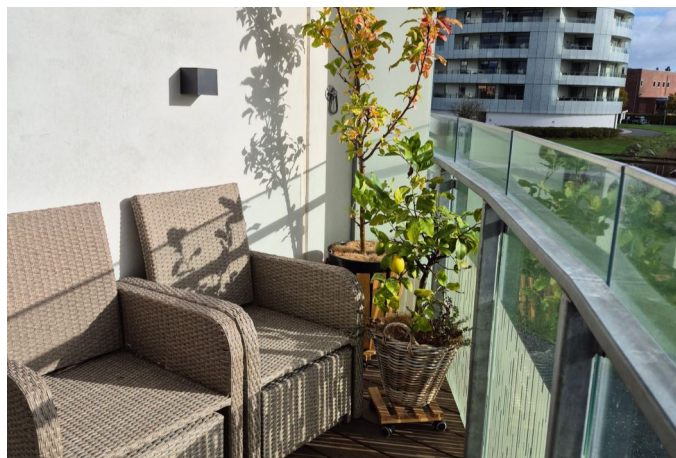
Dato: 19.01.2026



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

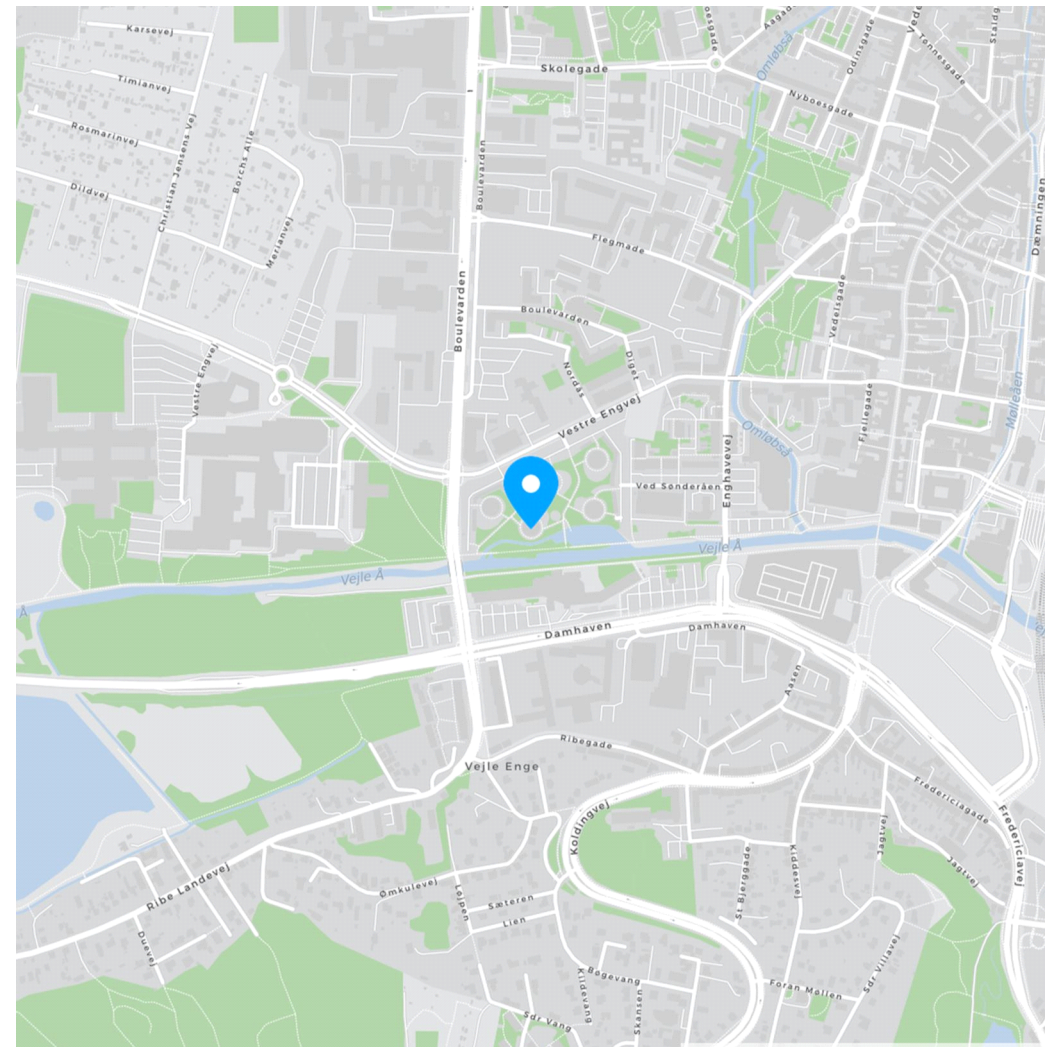
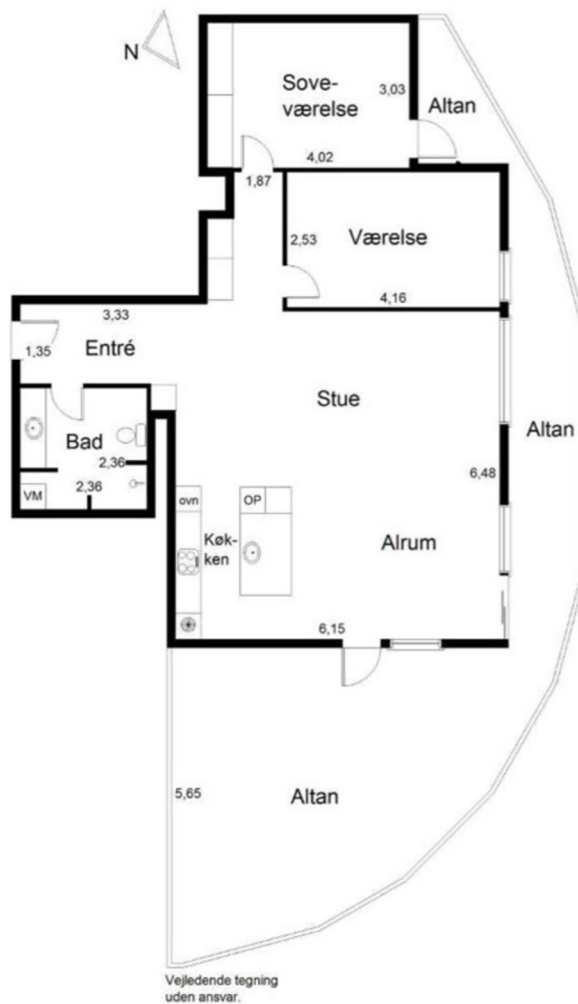
Dato: 19.01.2026



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	163 I Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	408597
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.306.000 kr.
Grundværdi:	1.656.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.644.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.324.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- heraf boligareal:	94 m ²
BBR-boligareal:	104 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.01.1969 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 2 lyst d. 19.06.2007 Supp. Lokalplan nr. 201
Nr. 3 lyst d. 25.06.2007 Tillæg til dekl. lyst 17/1 1969
Nr. 4 lyst d. 23.06.2011 Vedtægter
Nr. 5 lyst d. 06.07.2011 Vedtægter
Nr. 8 lyst d. 09.04.2014 Vedtægter for grundejerforeningen
Nr. 9 lyst d. 01.07.2014 Vedtægter Ejereforeningen

Lokalplan:

Boligområde ved Vestre Engvej, Sønderå, Boulevarden, Vejle
Smukkere indfaldsveje, erhvervsområders facader langs Fredericiavej-
Horsensvej-Viborgvej-Boulevard-Toldbodvej-Ibæk Strandvej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Ovn: AEG
Opvaskemaskine: Bosch
Emhætte: Exhausto
Kogeplade: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 5.355 Forbrug: 1,00 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der indbetales pr. måned aconto varme kr. 466 og aconto vand kr. 460

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede 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, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbeskyttelseslinjer.



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 465.000 jf. tingbogsattest pr. d. 31.10.2025



Adresse: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.488	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	13.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	18.152	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	89	I alt	kr.	3.525.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		45.639			

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 18.436 md./ 221.236 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.346 md./ 184.156 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

17.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Åkæret 7, 1. 2., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7417
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 19.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.850.000	1.845.095	1.865.727	DKK	-0,07	48.742	25,25	6,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åkæret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglystfordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 96/4704

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grund- og ejerforeningen på i alt kr. 40.000

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum

Parkeringsplads

Fælles cykelkælder

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.