

Kærvej 2, 7100 Vejle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.802**	Grund m^2	**563**
Byggeår/ombygget	**1962/1971**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **701-7951**

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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026



Lys, luft og hverdagsliv i rolige omgivelser

På Kærvej 2 mødes man af en bolig, der føles rar fra første skridt indenfor. Her er lyst, velindrettet og skabt med fokus på det liv, der leves i hjemmet – både til hverdag og når venner og familie samles omkring bordet.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvor lyset strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Brændeovnen tilfører ekstra charme og gør rummet til et sted, man har lyst til at blive hængende – uanset årstid.

Planløsningen giver en god fleksibilitet. Her er mulighed for at skabe en skøn masterafdeling med ro omkring sig, samtidig med at boligen let kan rumme børneafdeling, hjemmekontor eller gæsteværelser alt efter familiens behov og livsfase.
Praktikken er også tænkt ind med både entré og baggang, der gør hverdagen nemmere og giver gode opbevaringsmuligheder. Badeværelset fremstår enkelt og funktionelt.

Udenfor fortsætter den rolige stemning. Haven indbyder til lange sommerdage på terrassen, leg på plænen og stille morgener med kaffe i solen. Her er plads til både afslapning og grønne projekter – uden at det bliver uoverskueligt.
Beliggenheden kombinerer det rolige villakvarter med kort afstand til alt det, der får hverdagen til at glide let. Indkøb, skole, institutioner og Vejles mange muligheder ligger inden for rækkevidde, samtidig med at naturen aldrig føles langt væk.

Et hjem med en rar energi, gode rum og plads til at forme tilværelsen præcis, som man ønsker den.

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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026








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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026








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

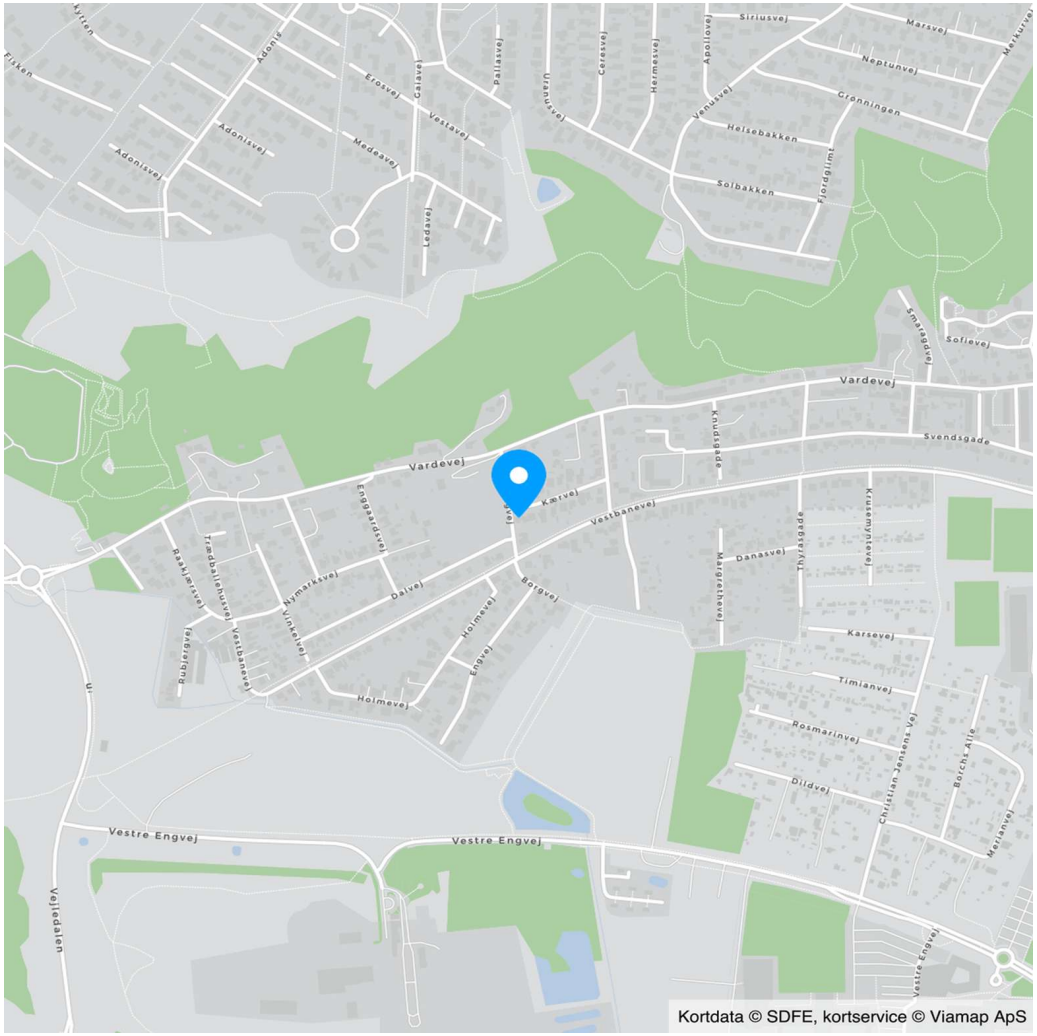
Adresse: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026



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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	36q Kølholt, Skibet
BFE-nr.:	4376812
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.486.000
Grundværdi:	599.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.800
Grundlag for grundskyld:	479.200

Arealer**

Grundareal:	563 m²
Boligareal i alt:	120 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	15 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 23.12.1949 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 11.03.1967 - Byplanvedtægt nr. 1, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 1.1.B.13 - Boligområde ved Vestbanevej i Vejle
Lokalplan Bypv-1 - Boligområder, Skibet, østengård, Kølholt og Vejle

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

Ovn (Bosch), Mikrobølgeovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Køleskab (LG), Emhætte (Franke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for perioden 01.01.25 - 31.12.25 var: kr. 9843,75 svarende til 10,19 mWh

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapporten. Det skønnes, at arealet for udhuset afviger fra BBR.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

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.

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. Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2027. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Øvrige forhold
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beliggende i et område hvor der er registreret forsyningsforbud mod el.

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: Kærvej 2, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7951
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.063
Grundskyld	kr.	5.032
Renovation	kr.	3.626
Rottebekæmpelse	kr.	100
Skorstensfejning	kr.	639
Husforsikring	kr.	6.163
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.623

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.922.872

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.727 md. / 104.719 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

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

Adresse: Kærvej 2, 7100 Vejle Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 701-7951 Ejerudgift/md.: kr. 1.802	Dato: 16.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.185.000 Nr. 4: hovedstol kr. 210.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.