



REAL

Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	2.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.757		
Byggear	2002	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7053**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der byder på moderne komfort og en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på 102 kvadratmeter er denne lejlighed perfekt for dem, der ønsker rummelighed kombineret med stilfuld indretning. Bygget i 2002, fremstår ejendommen indflytningsklar og opfylder alle krav til det moderne liv.

Når du træder ind i den store entre, bliver du mødt af en følelse af lys og plads. Herfra ledes du videre til køkken-alrummet, hvor det lyse og rummelige køkken straks fanger din opmærksomhed. Køkkenet er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, hvilket gør det til et ideelt sted at samles om madlavningen. Det åbne alrum giver god plads til spiseafdeling samt hyggelige stunder med familie og venner.

Den store stue imponerer med sine store vinduespartier, der sikrer et vidunderligt lysindfald dagen lang, mens udsigten giver ro i sjælen året rundt. Alrummet og stuen opdeles af en helt ny indbygget brændeovn fra 2024, med indkig fra både alrummet og stuen skabes varme og en fantastisk atmosfære i begge rum på de kolde dage.

Lejligheden rummer også et soveværelse udstyret med walk-in closet – enhver garderobeelskers drøm! Et ekstra værelse kan bruges som børneværelse eller kontor alt efter behov. Badeværelset er elegant udført med bruseniche samt praktisk bryggers udstyret med vaskesøjle.

En af lejlighedens absolutte perler er den store terrasse, hvor man kan nyde udsigten over Vejle Fjord – perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel.

Beliggende i et eftertragtet område tæt på naturen får du her mulighed for at bo kun få minutters gang fra fjorden samtidig med at være nær Vejle centrum. Her finder du et bredt udvalg af caféer, spisesteder samt kulturelle oplevelser lige ved hånden.

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

Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026



Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026



Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	32 c Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	316041
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.856.000 kr.
Grundværdi:	2.463.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.284.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.970.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	102 m ²
- heraf boligareal:	102 m ²
BBR-boligareal:	102 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. 26.09.2022 Servitut med lovbestemt prioritet, Statsekspropriation
Nr. 2 lyst d. 30.06.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 3 lyst d. 26.11.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 4 lyst d. 26.11.1915 Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 26.11.1915 Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 26.11.1915 Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 26.11.1915 Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 16.09.2004 Dok. ang. kloakledninger m.m.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Ovn: Voss
Opvaskemaskine: Blomberg
Emhætte: Thermex
Køle/fryse skab: Scandomestic
Komfur: Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 9,08 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt
Sælgers varmemeforbrug var i perioden 1/10-2024-31/3-2025 kr. 6.211,78

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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 og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 73.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.03.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.377.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.03.2025



Adresse: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	20.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Skorstensfejning	kr.	657	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	89	I alt	kr.	2.972.050
			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		33.087			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.776 md./ 189.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.013 md./ 156.151 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 4% 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: 29.01.2026
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

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: Alrøesvej 3A, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 701-7053
Ejerudgift/md.: kr. 2.757

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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:

Brugsret:

Skur

Carport

Fællesfaciliteter:

2 gæste parkeringspladser

Have

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.