

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 9, 12. 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Panoramaudsigt og penthousefølelser

Hvis I fantaserer om at bo i en penthouselejlighed på toppen af Vejle med panoramaudsigt over Ådalen og gåafstand til bymidten, så læs blot videre. Det er nemlig præcis, hvad I får, når I rykker ind på 12. etage i det eftertragtede byggeri "De Fem Søstre". Lejligheden er i flot stand, og planløsningen, som består af et stort, åbent opholdsrum og særskilte værelsessektioner, er optimal. Ydermere kan I nyde udelivet og udsigten til fulde fra den store, buede og vestvendte altan.

Altanen danner en eminent ramme om udelivet. Det skyldes frem for alt den imponerende udsigt, hvor I kan se fra Grejsdalen i nord over Vejle Ådal og Haraldskær Skov til Søndermarken i syd. Ligeledes er der skønne solforhold fra formiddag til aften samt god plads til loungemøblerne.

Også inden døre får I fornøjelsen af udsigten fra stort set alle rum. Især i køkken-alrummet, hvor der er vældige vinduespartier langs det meste af facaden, kan I nyde udsynet, og sollyset strømmer også ubesværet ind gennem glasset. Selve køkkenet er udstyret med nye fronter fra 2025, og i samme år er gulvene blevet slebet og væggene malet.

Planløsningen er gennemtænkt, og det fremgår især af, at der er særskilte værelsessektioner med en soveværelsessuite i én ende og to oplagte børneværelser i den anden. Soveværelset er med eget walk-in-closet og har adgang til altanen. Dernæst får I to flotte badeværelser med brusenicher til rådighed.

Kombinationen af naturen i Vejle Ådal og det summende liv i centrum gør beliggenheden til noget helt særligt. I kan gå til hele det store, velassorterede udvalg af spisesteder, specialforretninger og kulturelle seværdigheder i gågaden, og der er også blot en kilometer til Vejle Station. Til modsatte side ligger DGI Huset Vejle, UCL Campus og Rosborg Gymnasium, og endelig indbyder stier i Ådalen til gåture og løbeture på alle årstider, ligesom I kan opleve et rigt fugleliv i Kongens Kær.

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: Bo Harder

Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025



Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

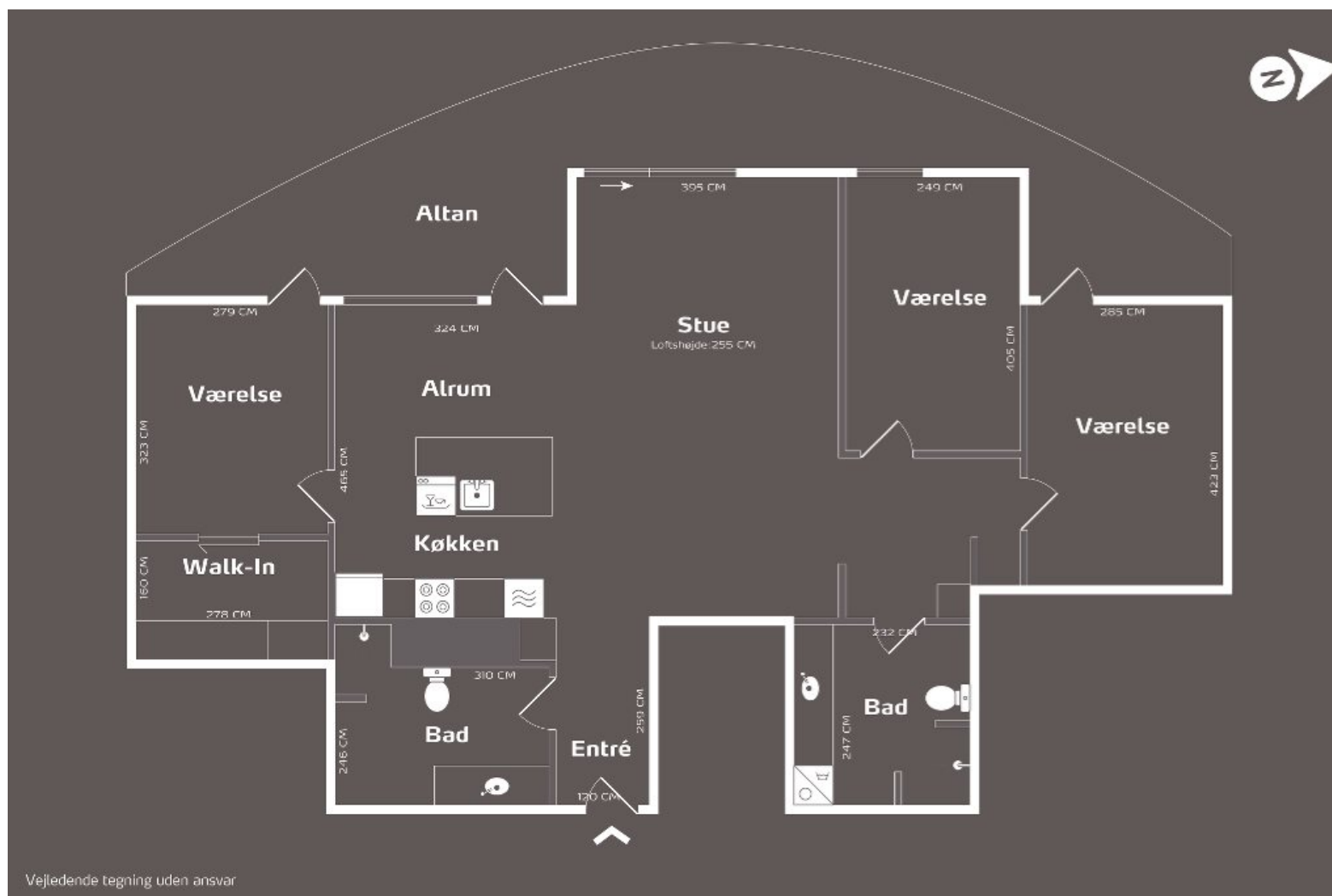
Dato: 5.5.2025



Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
 Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025



Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
 Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 163e Engene, Vejle Jorder
 BFE-nr.: 318254
 Ejerl.nr. 47
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.895.000,00
 Grundværdi: 2.203.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.916.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.762.400,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	125 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	125 m ²
Heraf altan:	30 m ²
BBR-boligareal:	135 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 125/4704
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 30.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Byrde lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.1.1969 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
 19.6.2007 Supp. Lokalplan nr. 201
 25.6.2007 Tillæg til dekl. lyst 17/1 1969
 5.7.2007 Lokalplan nr. 201
 9.4.2014 Vedtægter: VEDTÆGTER for Grundejerforeningen Åkæret
 8.3.2021 Vedtægter: VEDTÆGTER
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åkæret
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkeringsplads: Til hver ejerlejlighed hører en eksklusiv brugsret til en parkeringsplads jf. vedtægterne pkt. 24.1
 Gæster skal benytte gæteparkeringerne.

Depotrum: Hver lejlighed har brugsret til eget depotrum

Tilbehør:

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

type: OVN mærke: AEG
 type: Køleskab mærke: AEG
 type: Opvaskemaskine mærke: Bauknecht
 type: Emhætte mærke: Ukendt
 type: Komfur mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
 Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.632,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme: Beløbet ovenfor er aconto - årligt. Der betales 636 kr. pr. måned i aconto varme.

Vand: Der betales 320 kr., pr. måned i aconto for vand.

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt - se nærmere i vedtægterne § 25,1 - 25,2.

Husdyr: Tilladt efter reglerne i ejerforeningens husorden.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle Kontantpris: kr. 5.500.000		Sagsnr.: 34-X0001735 Ejerudgift/md.: kr. 5.735		Dato: 5.5.2025	
Ejerudgift 1. år:		Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr.	19.971,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.500.000,00
Grundskyld 2025	kr.	18.505,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Fællesudgifter 2025	kr.	26.778,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	34.850,00
Rottebekæmpelse 2025	kr.	101,11	I alt	kr.	5.542.350,00
Renovation 2025	kr.	3.458,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	68.814,19			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.191 md./ 362.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.621 md./ 295.454 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 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: 5.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Åkæret 9, 12. 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 34-X0001735
Ejerudgift/md.: kr. 5.735

Dato: 5.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: