



REAL

Ahornvej 9, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	74
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.690	Grund m ²	538
Byggeår	1953	Energimærke	D +

Sagsnr. **701-7854**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026



Ahornvej 9 – Plads til hverdag og hygge i roligt kvarter

Ahornvej 9 ligger i et roligt og veletableret villakvarter i Uhrhøj, tæt på både institutioner, indkøb og Vejle centrum. Her får man en bolig, hvor hverdagen kan fungere let og praktisk.

Man træder ind i entréen, som giver adgang til køkkenalrummet og videre til stuen. Køkkenalrummet er husets naturlige samlingspunkt, med god plads til madlavning og hverdagshygge. Fra alrummet er der udgang til den hævede terrasse, og man har samtidig udsigt over haven, hvor der findes et praktisk skur til opbevaring af haveredskaber og udstyr. Til boligen hører også en carport, som gør parkering nem og bekvem.

Stuen er hyggelig og indbydende med en varm pejs, der skaber atmosfære og fungerer som et naturligt samlingspunkt på kølige aftener. Rummet er ideelt til både afslapning og sociale stunder, hvor lys, plads og varme går hånd i hånd.

Længere inde i huset finder man endnu et værelse og et badeværelse, praktisk placeret, så huset fungerer godt for både familieliv og gæster.

Kælderen rummer fire disponible rum, et toilet og et bryggers – fleksible rum, der kan tilpasses efter behov, hvad enten man ønsker opbevaring, hobbyrum eller hjemmekontor.

Alt i alt byder Ahornvej 9 på et hjem, hvor både funktionalitet og hygge er tænkt ind i hver detalje. Fra de lyse opholdsrum og stuen med pejs til haven og carporten – her er plads til både hverdag og afslapning, midt i et fredeligt kvarter med alle byens faciliteter inden for rækkevidde.

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

Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026



Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026



Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

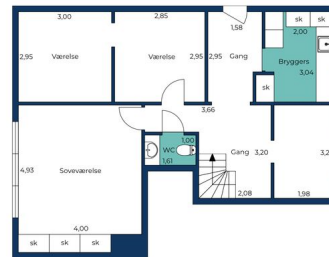
Dato: 05.02.2026

Stueplan

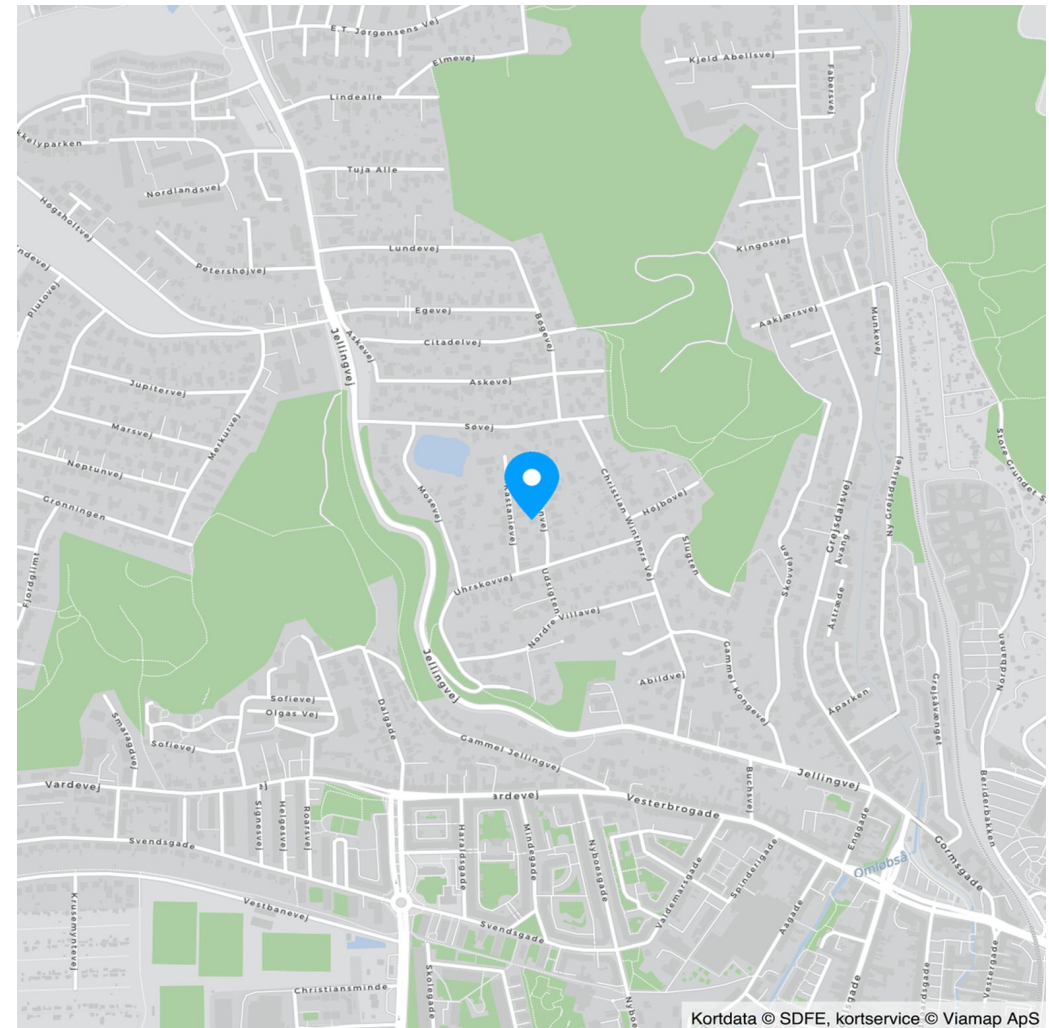


Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 531ay Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5694078
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1953

Arealer*

Grundareal: 538 m²
Boligareal i alt: 74 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Carport: 42 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.955.000
Grundværdi: 1.388.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.564.000
Grundlag for grundskyld: 1.110.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.12.1915 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 1.4.B.1 - Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Ikea KALLBODAKøleskab: KÖLDGRADEROvn: Ikea FINSMÅKAREKøgeplade: Ikea BLIXTSNABBEm-
hætte: Ikea UNDERVERK

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.020 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 7.976
kr. 11.659
kr. 3.461
kr. 684
kr. 93
kr. 8.406

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået
I alt

kr. 2.495.000
kr. 16.850
kr. 6.751
kr. 7.500
kr. 2.526.101

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 32.280

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.276 md. / 159.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.952 md. / 131.419 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ahornvej 9, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7854
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 05.02.2026

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:

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-/år-sopgørelsen. 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 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.

Fredede bygninger

Der gøres opmærksom på, at der er fredede bygninger på ejendommen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, varmeplan og

spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Beboelse: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne. Opmålt til 81m², registreret i BBR til 74m²

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 35.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.01.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 190.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.01.2026

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.

Vi glæder os til at møde dig.