



REAL

Ahornvej 18, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	127
Kontant	3.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.578	Grund m ²	743
Byggeår/ombygget	1954/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7959**

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 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026



En totalrenoveret perle med udsigt, uderum i særklasse og kompromisløs æstetik

Når man træder ind i denne bolig, fornemmer man straks, at der er tænkt i helheder, i kvalitet og i de små detaljer, der tilsammen skaber noget helt særligt. En totalrenoveret bolig, hvor moderne livskvalitet og æstetik smelter sammen i et harmonisk udtryk.

Allerede i underetagen mødes man af en indbydende entré, der elegant leder videre til en flot trappe, som binder etagerne sammen med naturlig lethed. Her finder man en indretning, der både overrasker og begejstrer: et rummeligt værelse, et funktionelt bryggers, et stemningsfuldt vinrum samt et anvendeligt disponibelt rum/multirum, der giver plads til alt fra hobby til hjemmekontor eller legerum. Et lækker badeværelse fuldender etagen og understreger den høje standard, der går igen overalt i boligen.

På overetagen åbner hjemmet sig for alvor. Her smelter køkken, alrum og stue sammen i ét stort, indbydende leverum, hvor dagslyset får lov at spille frit på de smukke egetræs sildebensgulve. Fra stueområdet er der udgang til en stor, hævet terrasse, som forlænger opholdsrummet og skaber en naturlig overgang mellem inde og ude. Fra køkkenet er der desuden direkte adgang til den skønne have, hvor et terrassemiljø samt et isoleret skur/værksted fuldender de udendørs rammer.

Herfra – og fra selve leverummet – kan man nyde en fantastisk udsigt, der konstant ændrer karakter med dagens og årstidernes skiften. Et naturligt samlingspunkt for familien, hvor både hverdagsliv og gæstfrihed får optimale rammer. Herudover rummer etagen to gode værelser samt endnu et elegant badeværelse, så funktionalitet og den samlede livsoplevelse går hånd i hånd.

Materialevalget er konsekvent og gennemtænkt. De gennemgående egetræs sildebensgulve tilfører varme og karakter, mens centralstøvsugerens er en diskret, men effektiv detalje, der understreger boligens moderne bekvemmeligheder.

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: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

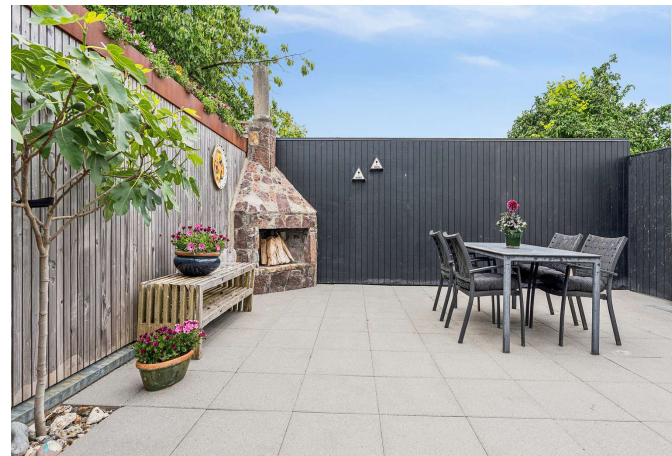
Dato: 24.06.2026



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

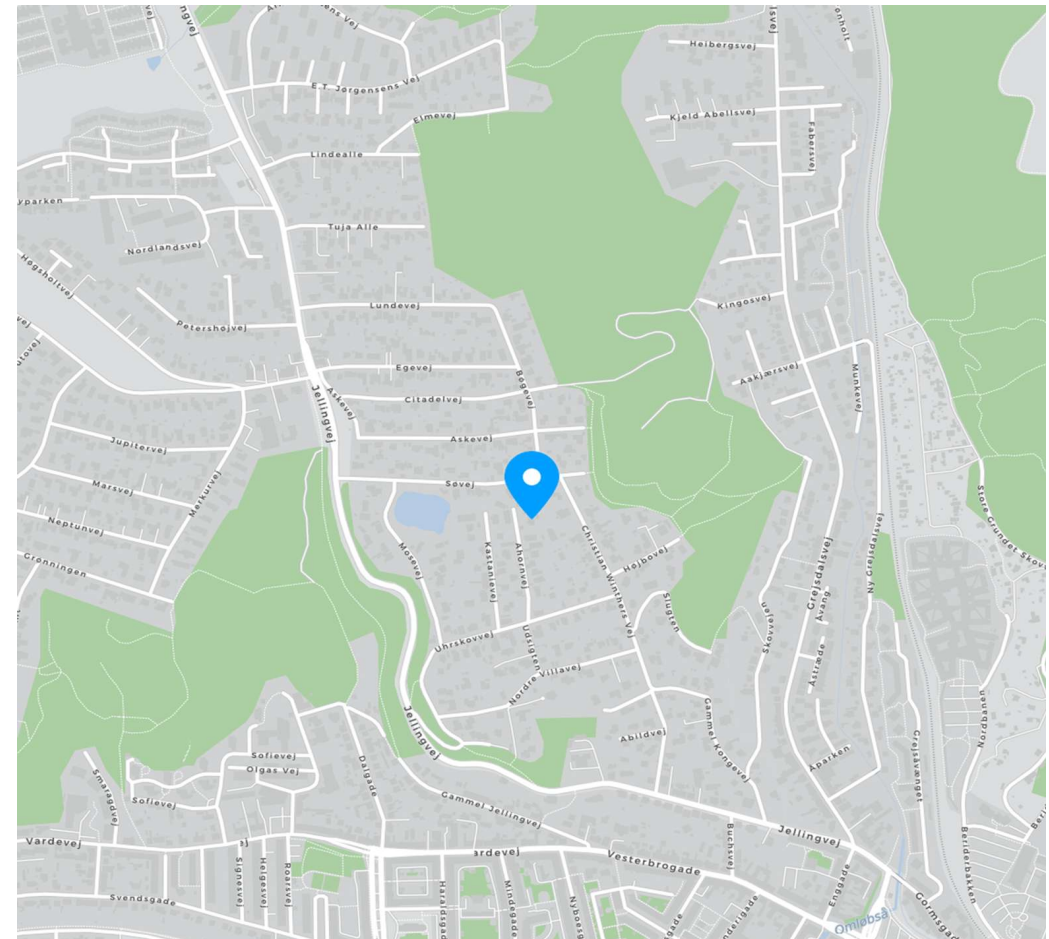
Dato: 24.06.2026



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026





Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 531aq Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5694071
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.379.000
Grundværdi: 1.489.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.903.200
Grundlag for grundskyld: 1.191.200

Arealer**

Grundareal: 743 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 90 m²
Udhus: 36 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: 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):

Kogeplade (Elvis), Ovn (Asko), Opvaskemaskine (Whirlpool), Køleskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold og standardfinansiering

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-/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 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

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmeplaner og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.720 Forbrug: 13.396 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

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

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.706	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	12.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.626	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	97			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	3.625.950
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.937			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.970 md. / 191.641 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Ahornvej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-7959
Ejerudgift/md.: kr. 2.578

Dato: 24.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.850.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.