

Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**162**
Kontant	**5.500.000**	Andre bygninger	**590**
Ejerudgift	**4.550**	Grund ha	**6,6842**
Byggeår	**1997**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-7941**

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: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026



Bakkevænget 6, 7100 – Unik landejendom midt i byen med udsigt til søen

Velkommen til Bakkevænget 6 – en helt særlig ejendom, hvor byens bekvemmeligheder møder landidyllens ro. Her får du en kuperet grund med kig til søen, perfekt til både afslappende stunder og aktive timer udendørs. Gå ture på egen grund, oplev naturen tæt på, eller nyd mulighed for andejagt lige uden for døren.

Ejendommen rummer et solidt stuehus, som med en smule kærlig opmærksomhed nemt kan tilpasses, så det matcher den eksklusive ramme, grunden og omgivelserne tilbyder. Anneksbygningen giver plads til liberalt erhverv, kontor eller kreative projekter, mens staldbygningen med hestebokse åbner døren til hesteinteresserede eller dyrehold.

Gårdspladsen skaber et charmerende udgangspunkt for hverdagens liv, og med naturen som nabo bliver selv små pauser til en oplevelse – sæt dig på bænken, nyd udsigten over søen med et koldt glas i hånden, eller tag vandrestøvlerne på og gå på opdagelse på egen grund.

Bakkevænget 6 er en ejendom, der skal opleves – her mødes potentiale, natur og livskvalitet i en unik kombination, der kun sjældent findes midt i byen.

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: Henrik Grønkjær

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: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026








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: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026








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

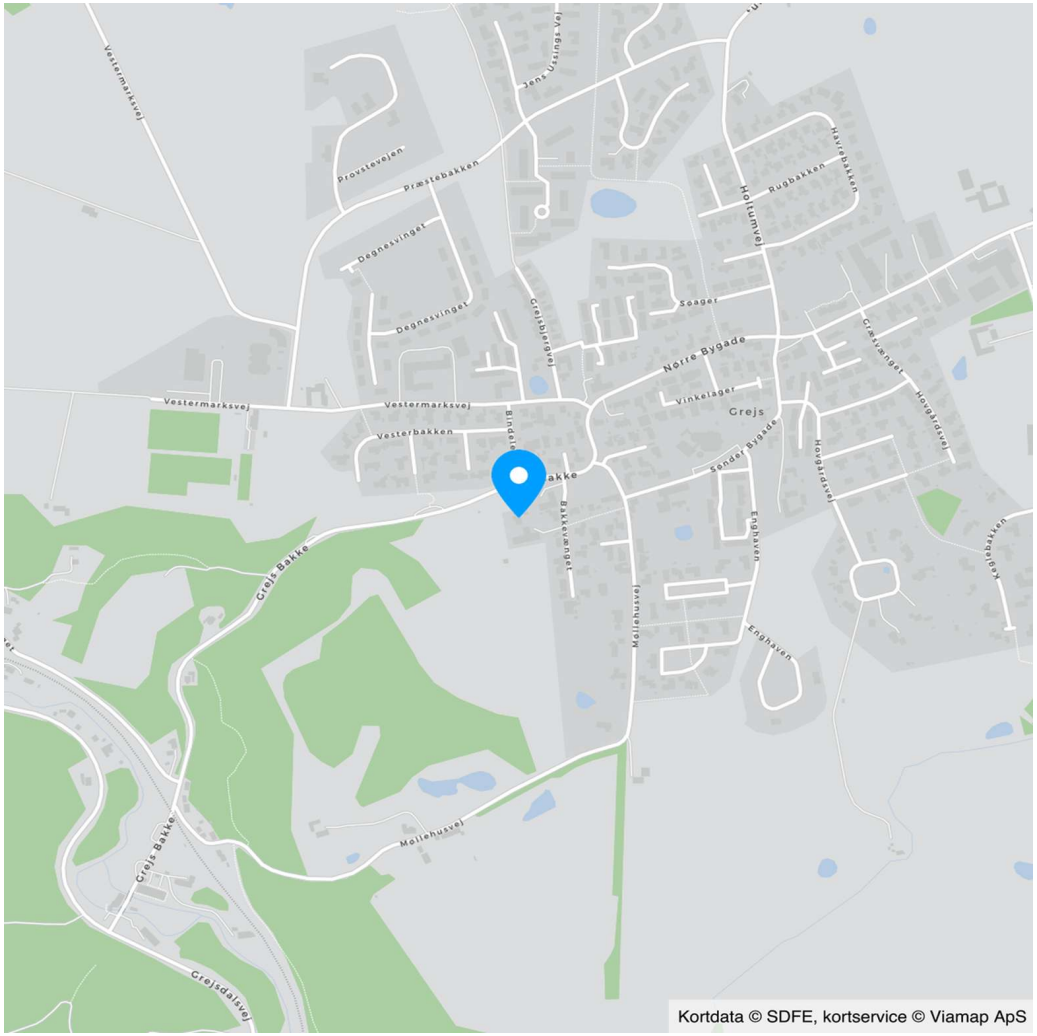
Adresse: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026



Vejledende tegning 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: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	7a Grejs By, Grejs
BFE-nr.:	8643320
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.773.000
Grundværdi:	1.858.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.218.400
Grundlag for grundskyld:	1.534.604

Arealer**

Grundareal:	6,6842 ha
Boligareal i alt:	162 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	435 m^2
Garage:	80 m^2
Carport:	35 m^2
Udhus:	40 m^2

** 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.

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

De i køkken evt. værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.02.2019 - Deklaration om urørt skov matr. 7æ og en del af 7a Grejs By, Grejs
- Nr. 2: 09.03.1965 - Dok om vejret mv
- Nr. 3: 16.12.1970 - Dok om Hegn udkørsel mv
- Nr. 4: 29.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbs-ledninger mv
- Nr. 5: 12.12.1996 - Pligt til afhændelse af 3 ha 0556 m2 af 7 B til ejer af mtr. nr. 7 A Sst.senest 01.12. 2001
- Nr. 6: 24.10.2001 - Lokalplan nr. 83, vedr. 7 A
- Nr. 7: 18.07.2025 - Permanent ekstensivering

Planer
Kommuneplan 13.B.1
Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan nr. 76
Lokalplan nr. 83

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: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 16.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941
Ejerudgift/md.: kr. 4.550

Dato: 08.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.314
Grundskyld	kr.	16.113
Renovation	kr.	3.626
Rottebekæmpelse	kr.	230
Bygningsforsikring	kr.	23.318
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.601

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	5.542.350

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 29.966 md. / 359.597 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.489 md. / 293.872 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: 09.07.2026
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.

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

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. 8: hovedstol kr. 650.000
Nr. 9: hovedstol kr. 2.763.001
Nr. 10: hovedstol kr. 1.758.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Udstykning og regnvandsbassin
Der gøres opmærksom på, at regnvandsbassin er under udstykning. Grundarealet er derfor anslået og køber må forvente at ejendommens endelige udformning, herunder arealtillggende kan varierer. Ejendomsvurdering og ejerudgift vil ligeledes kunne ændre sig heraf. På baggrund af denne udstykning vil der blive tinglyst en vejret til oprensning af sø/regnvandsbassinet. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne heraf.

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.

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

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov, beskyttet natur, internationale beskyttelsesområder og landbrugspligt.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer, beskyttet natur, beskyttet sten- og jorddige, beskyttet vandløb, fredskov, Natura 2000.

Kloakering
Ejendommen er på BBR registreret som fælleskloakeret, men sælger oplyser, at der er klargjort til kloakseparering på ejendommen.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
7a - Grejs By, Grejs	6,6981 ha	0 m²
Areal i alt	6,6842 ha	0 m²

Fredskovspligtigt areal: 2,3100 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Bakkevænget 6 - Stuehus til landbrugsejendom	1997	162 m²	162 m²
Nr. 2 - Bakkevænget 6 - Bygning til træning og opstaldning af heste	1973	435 m²	
Nr. 3 - Bakkevænget 6 - Garage	1880	80 m²	
Nr. 4 - Bakkevænget 6 - Carport	2013	35 m²	

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

Nr. 5 - Bakkevænget 6 - Udhus	2018	40 m²	
Bygningsareal i alt		752 m²	162 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Bakkevænget 6 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Bakkevænget 6 - Bygning til træning og opstaldning af heste	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	5.500.000
Kontant købesum i alt	kr.	5.500.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Grejs Vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Der oplyses desuden følgende: Sælger oplyser, at ejendommen forberedt separat kloakeret.

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Ja

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan forekomme pletvis angreb af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.