



**REAL**

## Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>5.500.000</b>	Andre bygninger	<b>590</b>
Ejerudgift	<b>4.508</b>	Grund ha	<b>6,7373</b>
Byggeår	<b>1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7941**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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. 4.508

Dato: 28.05.2026



### **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

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

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

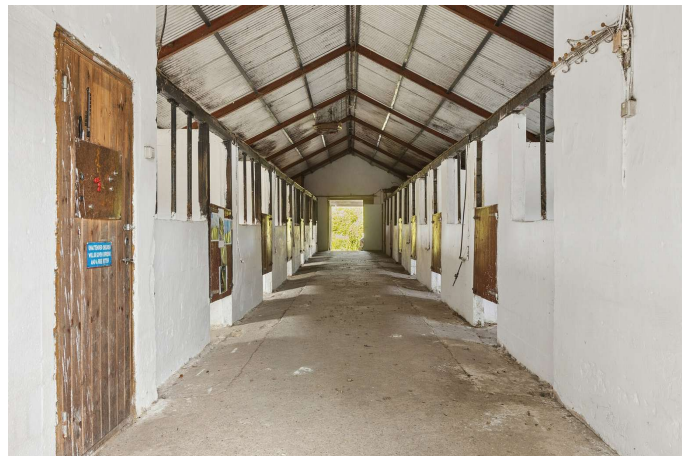




Adresse: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

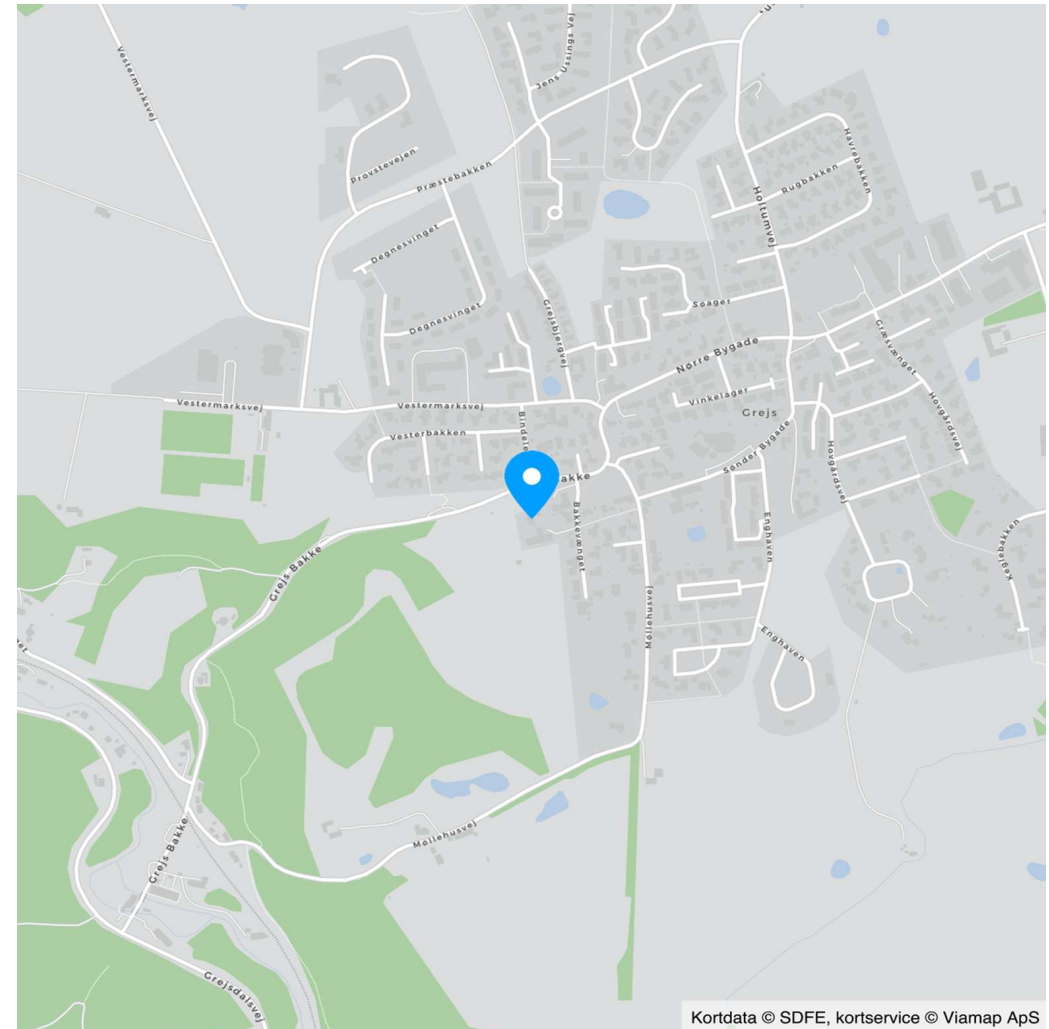




Adresse: Bakkevænget 6, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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 bolig:	1.858.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.218.400
Grundlag for grundskyld bolig:	1.486.400
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

**Arealer\*\***

Grundareal:	6,7373 ha
Boligareal i alt:	162 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	435 m <sup>2</sup>
Garage:	80 m <sup>2</sup>
Carport:	35 m <sup>2</sup>
Udhus:	40 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 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-/afløbsledninger 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 2025-2037  
Lokalplan nr. 76  
Lokalplan nr. 83

Tilbehør:

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

De i køkkenværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

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

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 salgsoptillingens 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



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

Sagsnr.: 701-7941  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.314	Kontantpris	kr.	5.500.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	15.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.626	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	230	I alt	kr.	5.542.350
Bygningsforsikring	kr.	23.318			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.095			

**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 30.159 md. / 361.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.648 md. / 295.775 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: 30.04.2026

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

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

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. 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.

**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.

**Regnvandsbassin**

Der gøres opmærksom på, at regnvandsbassin er under udstykning. Grundarealet er derfor anslået. Ejendomsvurdering og ejerudgift vil 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.

**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.

**Kloakering**

Sælger oplyser, at der er klargjort til kloakseparering på ejendommen.

**Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
7a - Grejs By, Grejs	7,7373 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	6,7373 ha	0 m <sup>2</sup>

Fredskovspligtigt areal: 2,3100 ha

**Bygningsareal**

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Bakkevænget 6 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1997	162 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Bakkevænget 6 - Bygning til træning og opstaldning af heste	1973	435 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Bakkevænget 6 - Garage	1880	80 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Bakkevænget 6 - Carport	2013	35 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 - Bakkevænget 6 - Udhus	2018	40 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		752 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>

**Forsikringsforhold**

Selskab: Topdanmark



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

Sagsnr.: 701-7941  
Ejerudgift/md.: kr. 4.508

Dato: 28.05.2026

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  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.