

REAL



## Aakjærvej 5, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.347</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>368</b>
Byggeår	<b>1934</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **7017952**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmæglerne.dk/vejle](http://www.realmæglerne.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: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026



### Charmerende villa i Grejsdalen med skovkanten som nærmeste nabo

På Aakjærvej 5 i smukke Grejsdalen finder du denne charmerende villa, der kombinerer naturskøn beliggenhed med kort afstand til Vejle centrum, dagligvarebutikker og institutioner. Her får du en bolig, hvor ro, udsigt og byens bekvemmeligheder mødes på fineste vis.

Du bydes velkommen i entréen, hvorfra boligen åbner sig op mod stueplanen. Her finder du en stor og lys stue med plads til både spiseafdeling og sofahjørne, som tilsammen skaber et naturligt samlingspunkt i hjemmet. I forlængelse heraf ligger køkkenet, et gæstetoilet samt to gode værelser. Fra stuen er der desuden adgang til en udestue, hvor lyset og udsigten virkelig kommer til sin ret.

Udestuen fungerer som en forlængelse af opholdsmiljøet og giver et fantastisk kig over haven og den omkringliggende natur, som smelter sammen med skovkanten lige ved ejendommen.

Underetagen byder på en fordelingsgang, et badeværelse samt fire disponible rum og et depotrum, som giver mange anvendelsesmuligheder. Her er plads til hobby, opbevaring, hjemmekontor eller ekstra opholdsrum – alt efter behov. Derudover er der god sammenhæng til boligens funktionelle hverdag med bryggerslignende faciliteter.

Til ejendommen hører desuden en carport, som giver nem og praktisk parkering i hverdagen.

Denne villa på Aakjærvej 5 tilbyder en sjælden kombination af natur, udsigt og bynær beliggenhed. Her får du en bolig med masser af plads, fleksible muligheder og en helt særlig atmosfære i hjertet af Grejsdalen.

### 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: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

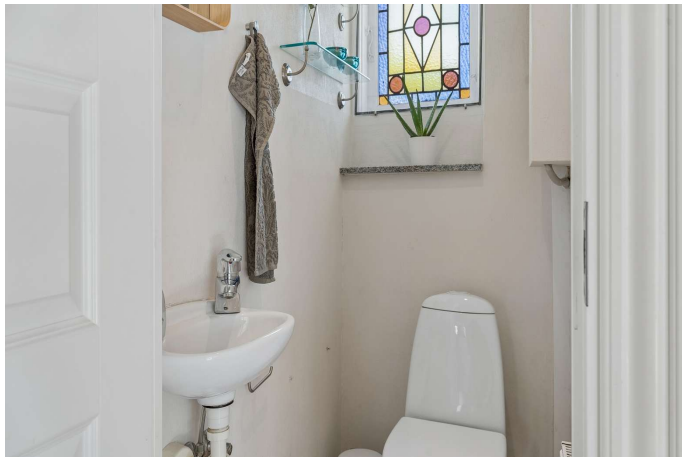
Dato: 03.06.2026



Adresse: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

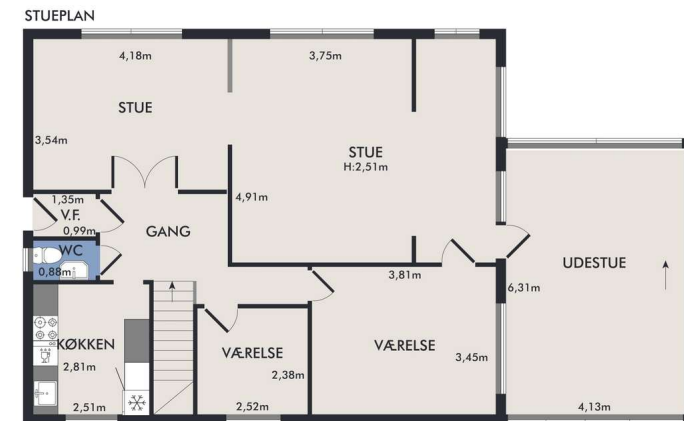
Dato: 03.06.2026



Adresse: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

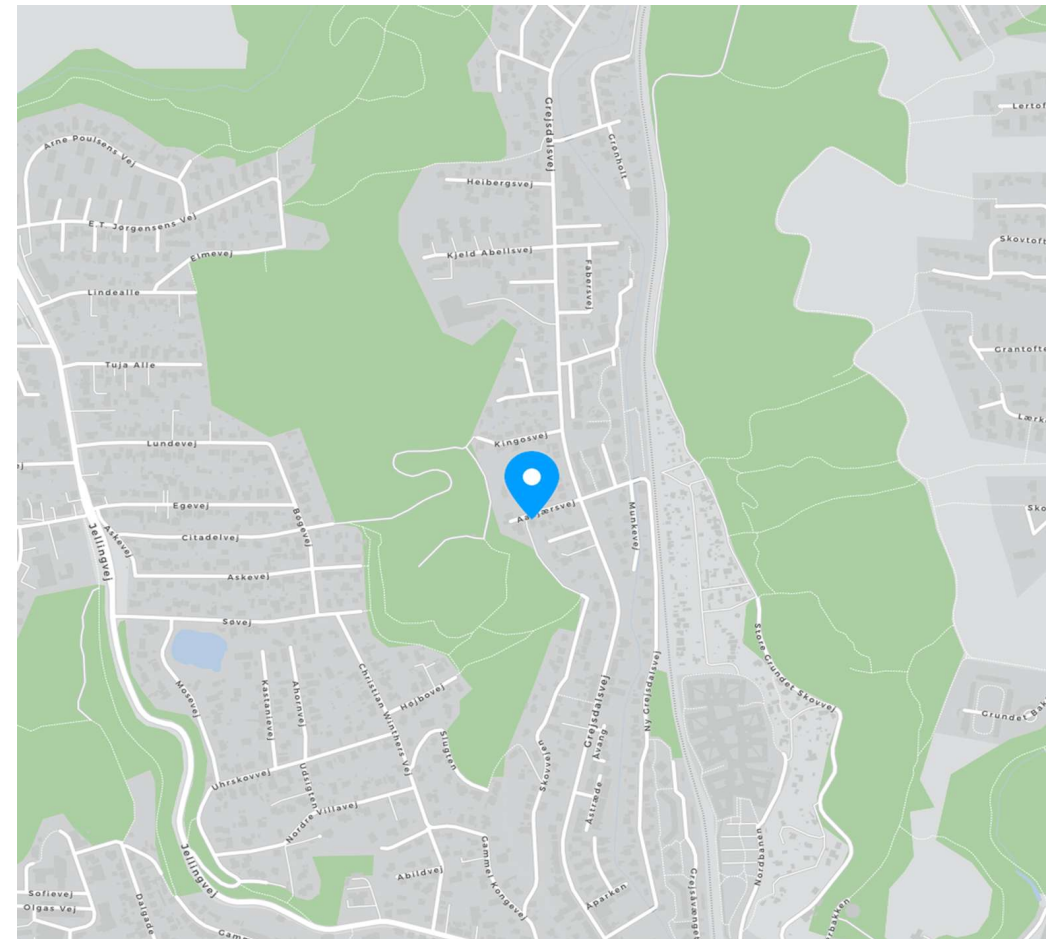
Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Aakjærsvvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 7100 Uhre By, Hover  
BFE-nr.: 4370681  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1934

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.169.000  
Grundværdi: 901.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.735.200  
Grundlag for grundskyld: 720.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 368 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 100 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 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: 17.03.1927 - Dok om forbud mod drift af kolonialforretning -  
- Nr. 2: 14.01.1936 - Dok om vandforsyning mv -

**Planer**

Kommuneplan 1.4.B.6 - Boligområde langs Grejsdalsvej i Vejle

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens ), Komfur (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer og Sø- og åbeskyttelseslinjer.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Udestue og Carport.

Tinglyste hæftelser:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 30.870 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.850	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.940	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	99	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.710	I alt	kr.	2.024.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.167			

**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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.893 md. / 106.714 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: Aakjærvej 5, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7017952  
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 03.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.428.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 395.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.