

REAL



Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	65
Kontant	1.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.637		
Byggeår	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **7032126**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026



Din kreative legeplads venter på Aagade

Er du træt af standardløsninger og drømmer du om at skabe et hjem, der er helt dit eget? På Aagade 9B, øverst på 2. sal, finder du det perfekte udgangspunkt. Denne lejlighed er som et tomt lærred, der bare venter på din vision og dine hænder.

Forestil dig at åbne op til kip, så de rustikke hanebånd kommer frem, og måske bygge en cool hems. (det kræver måske lidt snak med ejerforeningen, men potentialet er der!). Lejlighedens hjerte er uden tvivl de to stuer en suite med de fine massive trægulve, kan blive til et åbent opholdsmiljø.

Der er mange gode ting ved denne lejlighed og en af dem er, at du slet ikke behøver bekymre dig om de dyre, udvendige ting. Ejerforeningen er veldrevet, og ejendommen har nyere tag, vinduerne er nyere og varmeanlægget er skiftet i 2025. Du kan derfor koncentrerer dig om det sjove: At modernisere og skabe dit hjem.

Fordi du bor øverst, og fordi bygningen overfor er lavere, så får du et sjældent godt lysindfald. Du kigger ikke ind til genboen – du kigger over dem. Det giver en skøn følelse af frihed og ugenærthed – og når arbejdsdagen er slut, kan du nyde udsigten over byens tage og se solen gå ned.

Fra lejligheden er du i gåafstand til alt, hvad byen tilbyder, og du kan slappe af i den hyggelige fælles have, der grænser ned til åen.

Grib chancen for at skabe noget unikt. Kom og se mulighederne.

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: Bent Nielsen



Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026





Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026





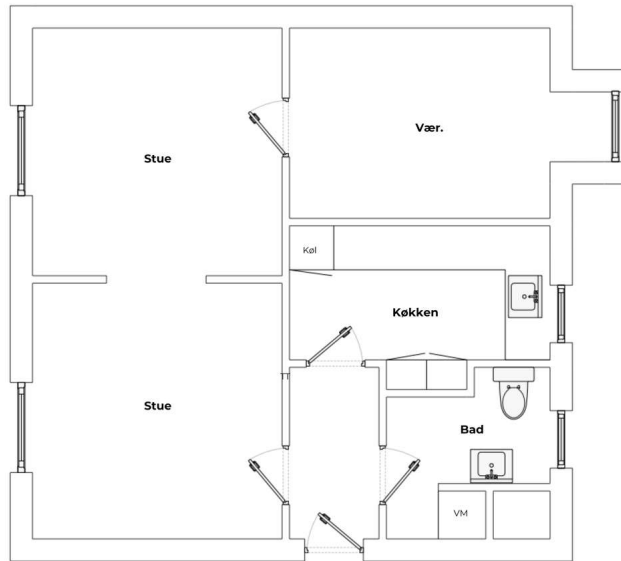
Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100

Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	309 Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	319225
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.154.000
Grundværdi:	480.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	923.200
Grundlag for grundskyld:	384.000

Arealer**

Tinglyst areal:	65 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	65 m ²
BBR-boligareal:	65 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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. : 27.04.2026 -
- Nr. 1: 23.11.1900 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 23.11.1900 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 12.08.1988 - Lokalplan nr. 84

Planer

Kommuneplan 1.1.B.3 - Boligområde ved Vedelsgade i Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby
Lokalplan 84 - Boligområde Vedelsgade, Nyboesgade, Aagade, Vesterbrogade, Vejle

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.783 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Lejlighedens varmeudgift er noteret til det faktiske forbrug for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.708
Grundskyld	kr.	4.032
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100
Grundejerforening fællesudgifter	kr.	10.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.640

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Købers egen rådgiver, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	1.165.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: Aagade 9B, 2. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 7032126
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 27.04.2026

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:

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 18 / 100
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Ejendomsmægleren er medejer af det selskab, som ejer lejligheden.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er

sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen Vejle, din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper. I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning. Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig. Mvh. Bent, Claus & Camilla