



REAL

Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.770	Grund m2	700
Byggear	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **701-6284**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Midt i dette rolige og familievenlige villakvarter i Grejs finder du denne indbydende og velholdte villa, der med sine 133 kvm bolig og en skøn udestue på 15 kvm giver plads til både familieliv, gæster og hyggelige stunder.

Allerede når du træder indenfor, fornemmer du den gode planløsning, hvor rummelighed og funktionalitet går hånd i hånd. Det renoverede køkken/alrum er husets naturlige samlingspunkt – et lyst og åbent rum, hvor familien kan mødes til måltider, lektier ved bordet eller hyggelige aftener med venner. Herfra er der nem adgang til både stue og udestue. Udestuen forlænger sommeren og giver en ekstra dimension til boligen, hvor du kan nyde haven, lyset og årstidernes skift. Der er installeret gulvvarme i hele køkkenet og stuen, samt opsat troldekslofter.

Boligen rummer tre gode værelser, der giver mange muligheder – uanset om der er brug for børneværelser, et kontor til hjemmearbejde eller et gæsterum. I dag er værelserne opdelt i en børne/voksen afdeling, med et soveværelse hvor der er mulighed for walk-in. Hertil kommer et badeværelse med gulvvarme og et ekstra toilet klargjort til brus, hvilket gør dagligdagen mere bekvem og fleksibel for hele familien. Det rummelige bryggers er også værd at nævne med masser af plads til opbevaring.

Udenfor venter en overskuelig og velholdt have, der både indbyder til leg, afslapning og hyggelige grillaftener. Her er plads til at børnene kan boltre sig, samtidig med at de voksne kan finde ro og fordybelse i grønne omgivelser.

Beliggenheden i Grejs er et stort plus for børnefamilien eller for dem, der ønsker at bo i fredelige rammer tæt på naturen, men stadig med nem adgang til byens muligheder. Kvarteret er præget af tryghed og fællesskab.

Denne villa kombinerer atmosfære, funktionalitet og beliggenhed på bedste vis og fremstår som et oplagt valg for dig, der ønsker et hjem med charme og plads til hverdagslivet.

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: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	16 af Grejs By, Grejs
BFE-nr.:	4352504
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.557.000 kr.
Grundværdi:	672.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.245.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	537.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	15 m ²
Garage:	18 m ²
Carport:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1956 Dok om rørledning
Nr. 2 lyst d. 20.06.1963 Dok om byggelinier mv.
Nr. 3 lyst d. 18.09.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Køleskab: Zanussi
Opvaskemaskine: Siemens
Komfur: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 22.850,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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.

Olietank:

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.09.2025

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.645	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.109	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.020	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	2.124.872

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

21.246

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.081 md./ 132.970 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.223 md./ 110.672 år v/23,30%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

17.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284
Ejerudgift/md.: kr. 1.770

Dato: 17.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.360.573	1.470.143	1.445.776	DKK	3,23	86.367	27,50	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.