

REAL



Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	241
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.692	Grund m2	792
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **701-5762**

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: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

FJERNVARME PÅ VEJ TIL OMRÅDET! Mulighed for at bebo stueplan og kælder selv, samt udleje 1 sal til kr. 6500.- pr. måned som tilskud til huslejen!

Nu udbydes denne indflytningsklare villa, som er løbende renoveret, senest i 2010, og i dag står yderst præsentabel. Bygningen er i 3 plan og er et tidligere missionshus, hvilket bemærkes indvendigt, heriblandt en yderst god loftshøjde i dele af stueetagen. Boligen er i dag opdelt i 2 enheder, og er derfor helt ideel for 2 familier, som ønsker at bo under samme tag. Indenfor kort afstand fra ejendommen er der indkøb, skole, offentlig transport og daginstitutioner. Derudover kan de omkringliggende storbyer som Vejle og Kolding nås på ca. 20 minutters kørsel.

Boligens stueetage entreres via hoveddøren, hvor man træder ind i en rummelig entre. Fra entreen er der nedgang til underetagen, samt adgang til køkken-alrum og badeværelse med bruseniche. Køkkenet er fra HTH og byder på god bord- og skabsplads. Alrummet har plads til spisebord, og inviteres der mange gæster på besøg, kan den charmerende firfløjet dør åbnes op, hvorefter der er plads til den store familiesammenkomst. Alrummet giver adgang til stort terrasseareal. Videre fra alrummet findes den herskabelige stue med en loftshøjde på over 3 meter. Her er plads til stort sofaarrangement. Fra stuen er der adgang til 2 værelser, der har samme loftshøjde som stuen. Underetagen består af et stort disponibelt rum, toilet og mulighed for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler. Underetagen har også direkte adgang udefra, og giver derfor mulighed for henstilling af motorcykler eller andet der skal beskyttes mod vind og vejr.

1.salen har egen entre, hvor der er mulighed for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der trappeopgang til boligen. For enden af trappen er køkken-alrummet. Her er stilen fortsat med køkken fra HTH og god plads til at udfolde sig i køkkenet. Alrummet giver plads til spisebord hvor venner og familie kan samles. Fra alrummet er der adgang til et godt, lyst værelse, samt adgang til et badeværelse med bruseniche. Stuen ligger i åben forbindelse til alrummet, der kun separeres af et par enkelte trappetrin. I stuen er der ført loft til kip, loftet er beklædt med troldekt og de store veluxvinduer giver et behageligt lysindfald.

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: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

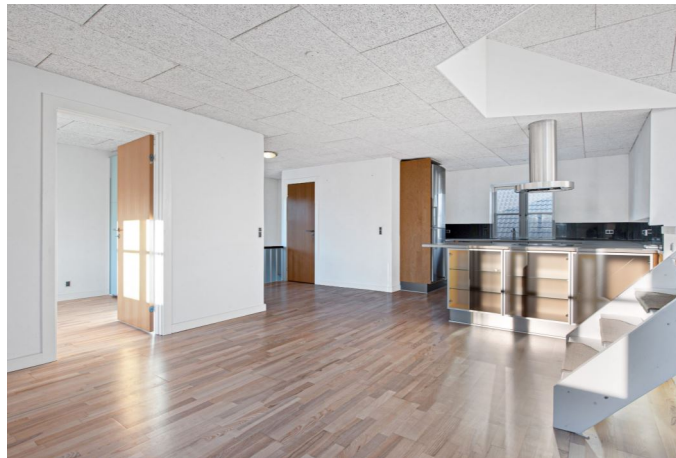
Dato: 24.01.2026



Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

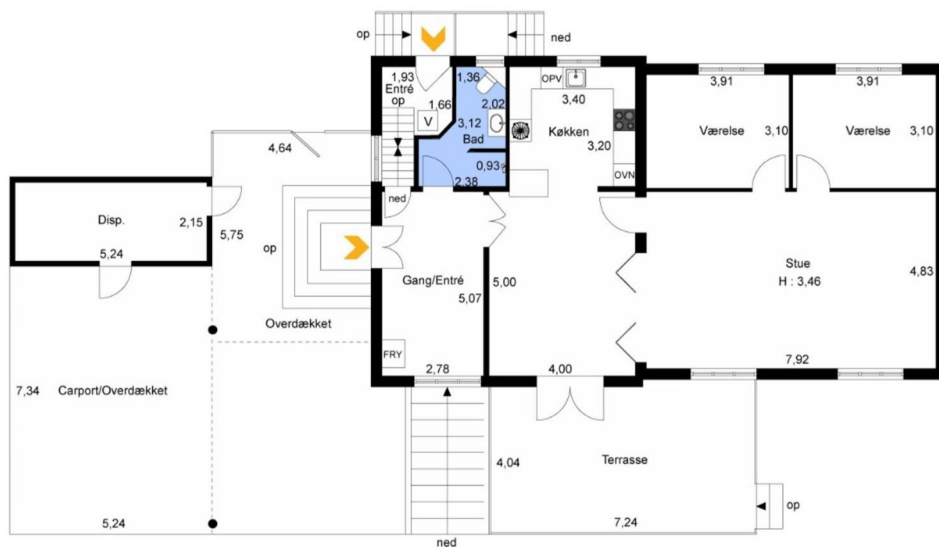


Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

Stueplan plantegning





Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	58 h Ø. Starup By, Ø. Starup
BFE-nr.:	4391124
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.661.000 kr.
Grundværdi:	348.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.328.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	278.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	792 m ²
- heraf vej	216 m ²
Boligareal i alt:	241 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	68 m ²
Carport:	53 m ²
Overdækket areal:	27 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. 20.08.1934 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 06.03.1987 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Kommuneplan - 12.B.1 Boligområde ved Toften og Ådalsvej i Gravens
Kommuneplan - 12.C.1 Centerområde ved Bramdrupvej i Gravens

Tilbehør:

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

1 sal:

Køleskab + fryser i forlængelse: Blomberg

Emhætte: Thermex

Kogeplader: Ukendt

Ovn: Voss x 2

Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.935 Forbrug: 3.520,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

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 medfører købsaftalen.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport, overdækket areal og 2 skure ikke er registreret på BBR.



Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.777	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.923	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation, anslået	kr.	4.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Forsikring, anslået	kr.	6.500		kr.	

I alt

2.022.850

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

20.310

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 10.723 md./ 128.677 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.844 md./ 106.126 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 4% 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: 24.01.2026
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: Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-5762
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 24.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	503.677	530.590	463.238	DKK	3,14	45.712	15,75	5,72			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	927.224	976.768	851.349	DKK	3,14	84.152	15,75	5,70			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.