

REAL



Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	215
Kontant	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.164	Grund m ²	1.188
Byggeår	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9082**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026



Stor og velinrettet familievilla i skønne omgivelser – velkommen til attraktive Grejs

Drømmer I om god plads til hele familien, naturskønne omgivelser og en hverdag, hvor både skole, fritidsliv og motorvej er inden for bekvem rækkevidde? Så er denne rummelige familievilla i hyggelige Grejs et oplagt match.

Her får I en villa med masser af kvadratmeter fordelt over to plan, hvor boligen både byder på gode fællesarealer og mulighed for at indrette sig efter familiens forskellige behov. Beliggenheden er noget helt særligt med åbne marker lige uden for døren, mens Grejs byder på et godt lokalsamfund med skole, indkøbsmuligheder og et aktivt foreningsliv. Samtidig er der kort afstand til Vejle og motorvejen, så hverdagen hænger nemt sammen.

På øverste plan bydes I velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til fordelingsgangen. Herfra finder I køkkenet med en hyggelig mindre spiseplads, badeværelse samt hele tre værelser. Husets naturlige samlingspunkt er det lækre alrum og stue i ét, hvor stavparketten tilfører varme og charme. Her er god plads til både familiens hverdag og de større sammenkomster – og ikke mindst direkte udgang til den hævede terrasse, hvor udelivet kan nydes med udsigt over de åbne marker.

Nederste plan giver jer en helt anden dimension af boligen og rummer et væld af anvendelsesmuligheder. Her finder I endnu et badeværelse, garage/værksted samt et stort multirum, der eksempelvis kan indrettes med bar, kontor, hobbyområde eller familiens helt eget samlingssted. Dertil kommer hele fire disponible rum, som giver masser af plads til opbevaring, hobbyer, hjemmekontor eller andre af familiens ønsker.

Udenfor fortsætter de gode rammer. Haven er nem og overskuelig at vedligeholde, så tiden i stedet kan bruges på at nyde udelivet. Samtidig ligger haven direkte ud til de åbne marker, hvilket giver en dejlig følelse af luft, frihed og naturskønne omgivelser lige uden for døren.

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.

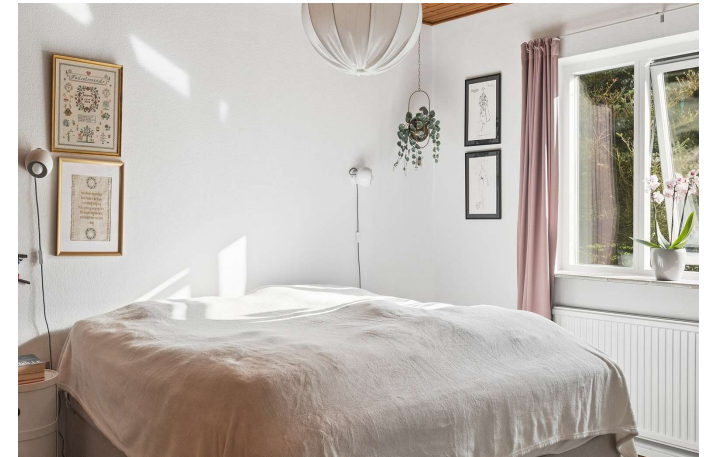
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026



Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026



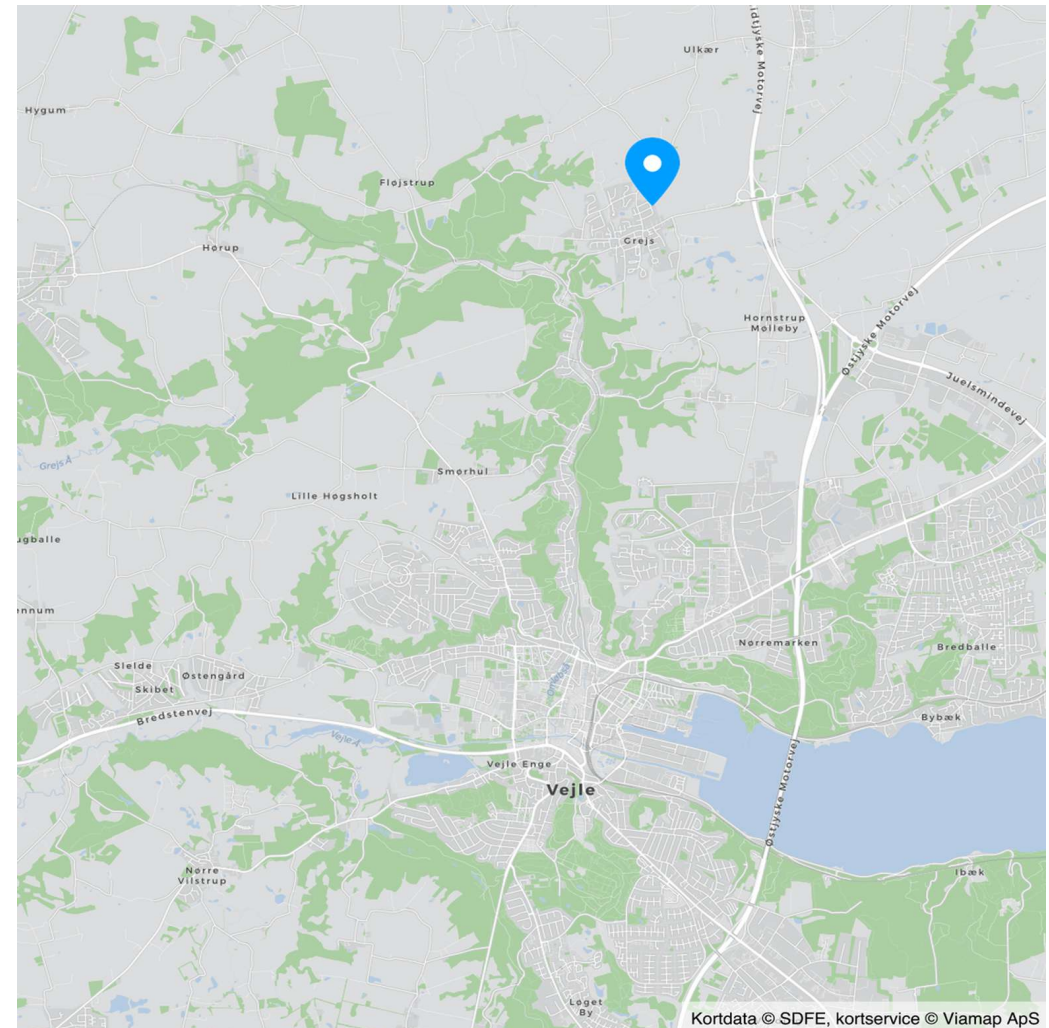
Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 16bd Grejs By, Grejs
BFE-nr.: 4352528
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.470.000
Grundværdi: 816.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.976.000
Grundlag for grundskyld: 652.800

Arealer**

Grundareal: 1.188 m²
Boligareal i alt: 215 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 130 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 06.06.1956 - Dok om rørledning
- Nr. 2: 18.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 18.09.1964 - Dok om byggelinier mv, oversigt mv

Planer

Kommuneplan 13.B.1 - Boligområde ved Nørre Bygade i Grejs

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), Kogeplade (Voss), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Husquarna)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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 salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug: 32.880 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug i perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 er kr. 15.716.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens 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: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.078	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	6.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Renovation	kr.	3.966	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Rottebekæmpelse	kr.	69	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	niske., anslået	
			I alt	kr. 3.022.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.967		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.520 md. / 198.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.501 md. / 162.009 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Havrebakken 26, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9082
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 10.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.290.328
Nr. 5: hovedstol kr. 328.000
Nr. 6: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Vi glæder os til at møde dig.