



REAL

Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.579	Grund m2	696
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7123**

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 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Villa på 104 kvm er beliggende i rolige og familievenlige omgivelser i Grejs. Boligen byder på en funktionel planløsning med tre soveværelser, et køkken, samt en spisestue og stue i åben forbindelse, hvilket giver et lyst og luftigt opholdsrum.

Boligen har desuden et praktisk bryggers med udgang til et overdækket udemiljø, som gør det muligt at udnytte det udendørs område hele året rundt. Dette skaber gode rammer for både hverdagens gøremål og afslapning.

Udenfor findes en hyggelig have, som giver gode muligheder for udendørs aktiviteter og leg. Haven er nem at vedligeholde og perfekt til både børn og voksne, der ønsker at nyde tiden udenfor.

På taget findes et 6 kw solfangeranlæg på 34m² hvilket bidrager til at holde omkostningerne til el og varme nede.

Det murede skur er også værd at nævne, da det giver gode muligheder for ekstra opbevaring.

Villaen er placeret i et hyggeligt villakvarter i Grejs. Her får man en funktionel bolig med en god beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker at bo i fredelige omgivelser.

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: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026



Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026



Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026



Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	16 ag Grejs By, Grejs
BFE-nr.:	4352505
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal:	696 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	16 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. 07.11.1963 Dok om byggelinier mv.
Nr. 3 lyst d. 18.09.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.209.000 kr.
Grundværdi:	649.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	967.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	519.200 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Whirlpool

Opvaskemaskine: Bosch

Komfur: Voss

Emhætte: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

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.

Planforhold

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

Skur i forhaven

Der gøres opmærksom på, at skur i forhaven vil blive nedtaget og fjernet af sælger.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 315.000 jf. tingbogsattest pr. d. 07.05.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 11.540,00 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at udgiften til gas var ca. 4900 kr fra 01.04.2024-31.03.2025.

Der er brugt lidt el til af drive luft til luft varmepumpen, det meste strøm til varmepumpen kommer fra solfangeranlægget.

I 2024 fik sælger ca. 1600 kr. tilbage fra overskydende strøm fra solfangeranlægget.

Den samlede udgift til el fra 01.04.2024-31.03.2025 var ca 4075 kr, efterfølgende kan man trække de 1600 kr. fra som stammer fra solfangeranlægget.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.933	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.452	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.147
Husforsikring	kr.	4.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.020	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	95	I alt	kr.	1.622.097
			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		18.952			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.595 md./ 103.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.088 md./ 85.058 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: 27.01.2026
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 13, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 28.01.2026

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
Nordea kredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	890.478	890.478	897.502	DKK	2,92	68.687	19,75	3,72			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.