

REAL



## Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.579</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>696</b>
Byggeår	<b>1963</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **701-7123**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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 13, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 14.04.2026



### 104 kvm gulstenvilla med tre soverum

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 34m<sup>2</sup> 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.

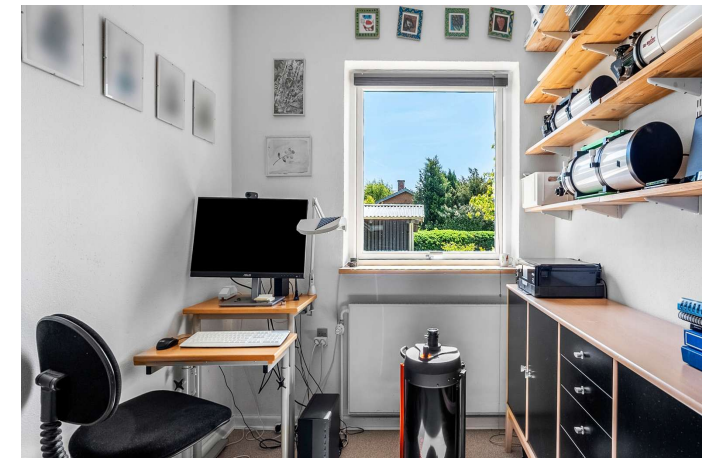
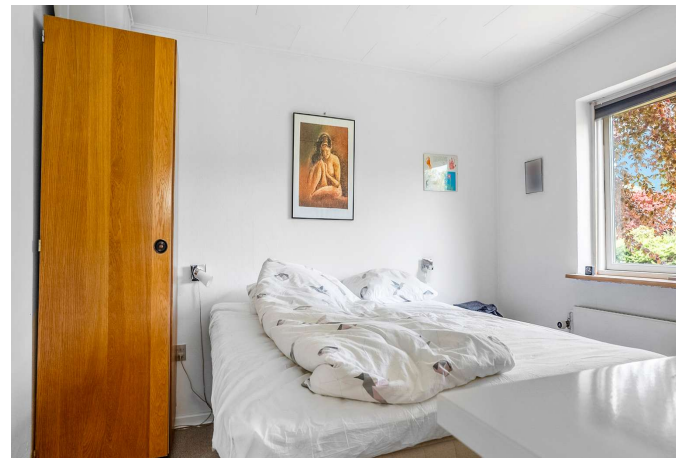
Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Skovgaard Thureby



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

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

Dato: 14.04.2026





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

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

Dato: 14.04.2026

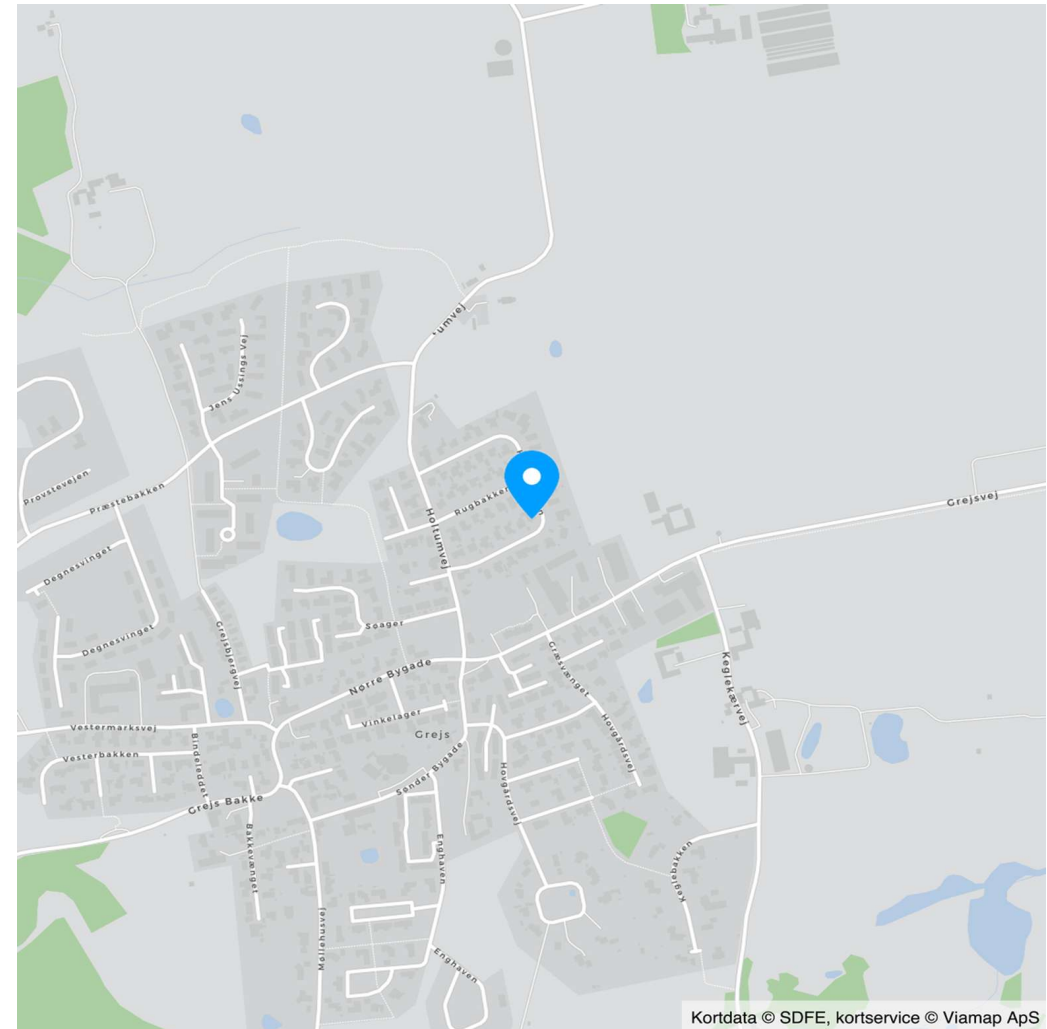
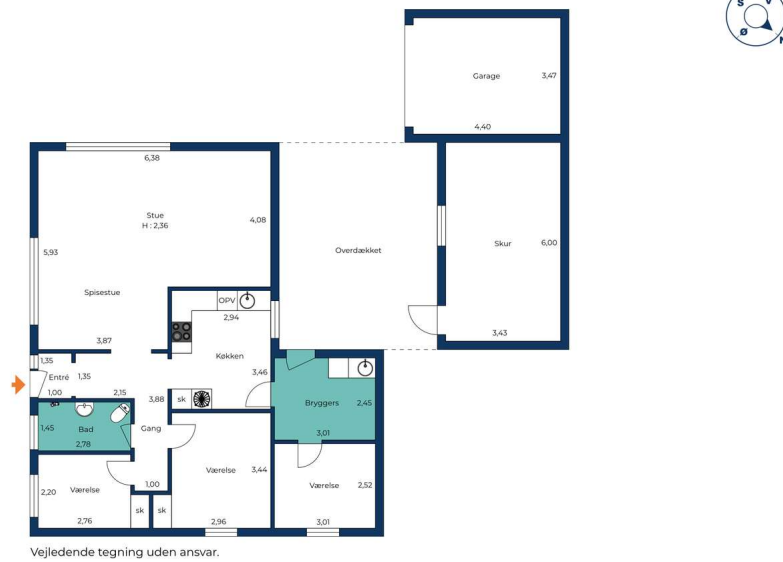




Adresse: Havrebakken 13, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 14.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 16ag Grejs By, Grejs  
BFE-nr.: 4352505  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 696 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 16 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.11.1963 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 18.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse 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):

Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Voss), Emhætte (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke + C



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

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

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.933	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.452	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.	1.613.950
Husforsikring	kr.	4.452	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.951			

**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 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.131 md. / 85.573 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: 14.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.