

REAL



## Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.006</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>900</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **701-8035**

**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: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026



### Indflytningsklar og renoveret villa med nyere tag i attraktive Grejs

I det eftertragtede Grejs finder du denne indflytningsklare og renoverede villa på 120 m<sup>2</sup>, der byder på en velindrettet og indbydende bolig med masser af lys og gode løsninger. Huset er opført i 1973, men fremstår i dag moderne og velholdt med nyere tag, så du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra første dag. Boligen rummer tre gode værelser, hvilket gør den ideel til både den lille familie, parret med behov for ekstra plads eller dig, der ønsker et hjem med kontor og gæsterum. Badeværelset er stort og lyst med brus, dobbelt håndvask, og gulvvarme. Det ene af husets værelser er ligeledes med gulvvarme.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det åbne køkkenalrum og stue i ét, hvor der er skabt en rar og funktionel ramme om både madlavning, samvær og afslapning. De store opholdsrum giver en behagelig atmosfære og en god kontakt mellem husets rum. Dertil kommer et praktisk bryggers, som gør hverdagen nemmere, samt en skøn udestue, hvor årtiderne kan nydes i læ og ro med kig til haven.

Udenfor venter en nem og pæn have, som er overskuelig at holde og samtidig indbyder til hygge, leg og afslapning. Her får du både garage og carport, så bilen kan parkeres praktisk og godt beskyttet. Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen selv, med kort afstand til skole, indkøb, motorvejsnettet og ikke mindst den flotte natur, som området omkring Grejs er kendt for. Her får du en bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og en skøn beliggenhed.

#### 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: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

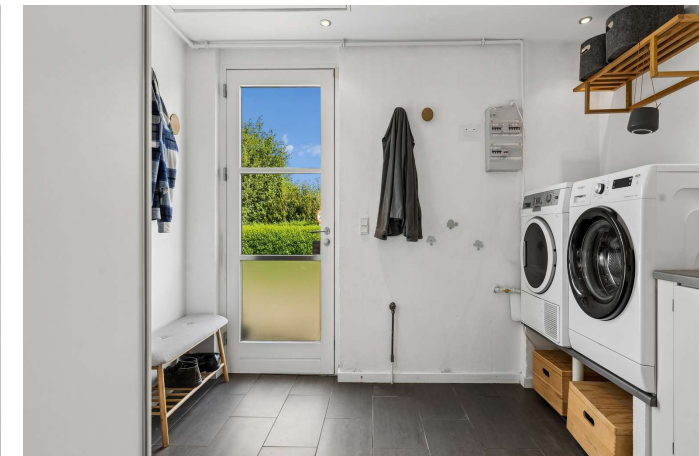
Dato: 17.06.2026



Adresse: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026





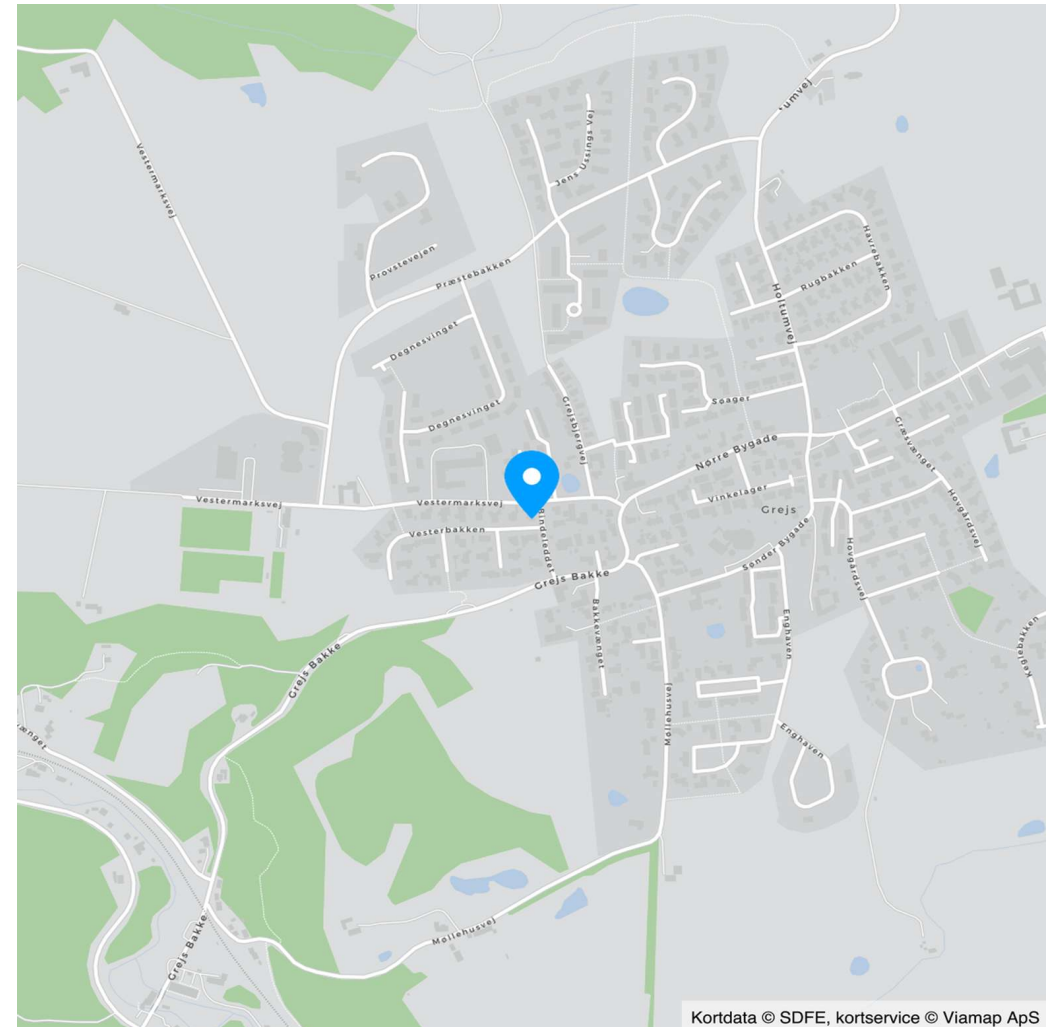
Adresse: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 6ap Grejs By, Grejs  
BFE-nr.: 4352337  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.500.000  
Grundværdi: 695.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.000  
Grundlag for grundskyld: 556.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 900 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 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: 05.10.1971 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 14.04.1972 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 08.05.1972 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld -  
- Nr. 4: 24.10.2001 - Lokalplan nr 82.

**Planer**

Kommuneplan 13.B.1 - Boligområde ved Nørre Bygade i Grejs  
Lokalplan 82\_TØR - Boligområde, Vesterbakken, Bindeledet, Grejs

Tilbehør:

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

De i køkken værende hårde hvidevare

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.910 Forbrug: 1.244 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.120	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.838	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	5.017	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.712
Rottebekæmpelse	kr.	111	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	2.030.062
Husforsikring	kr.	5.796			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.074			

**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 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.893 md. / 106.714 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Vesterbakken 2, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-8035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 17.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.303.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 17.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 377.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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.

**Områdeklassificeret forurening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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 særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-rede afblændet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den

pågældende olietank.

**Brændeovn**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan 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 jf. tilstandsrapport. Overdækket terrasse og garage/udhus er ikke anført på BBR.

# 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.