

REAL



Dunavej 11, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.570	Grund m ²	7.800
Byggeår/ombygget	1967/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **701-8083**

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: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026



Unik oase i Grejsdalen: Moderniseret villa på 7.800 m² parkgrund direkte til åen

Det er sjældent, at ordet "unik" for alvor yder en ejendom retfærdighed, men på Dunavej 11 i naturskønne Grejsdalen er det den eneste rigtige beskrivelse. Her får du en helt særlig beliggenhed med åen som nærmeste nabo, egen bro til en naturskøn eng og skov samt en imponerende grund på hele 7.800 m². Ejendommen forener natur, privatliv og storslåede omgivelser med en attraktiv placering blot få minutter fra Vejle Midtby. Her kan du vågne til fuglesang, nyde udsigten over de grønne omgivelser og opleve en sjælden kombination af fredfyldt natur og nærhed til byens mange tilbud.

Villaen, oprindeligt opført i 1967/1979, fremstår i dag lys, indbydende og gennemgribende moderniseret. Husets underetage har gennemgået en omfattende modernisering i årene 2021 til 2026, hvor der er skabt et eksklusivt og tidløst hjem med fokus på kvalitet, funktionalitet og æstetik. Resultatet er et moderne boligmiljø, hvor materialevalg og indretning går op i en højere enhed. Boligens naturlige samlingspunkt er det store åbne køkken-almrum, hvor køkken, spiseplads og opholdsrum smelter sammen i ét indbydende leverum. De smukke sildebensparketgulve tilfører karakter, mens de store vinduer inviterer dagslyset indenfor og skaber en naturlig forbindelse til de grønne omgivelser udenfor.

Stueplan rummer desuden vindfang, praktisk bryggers, stilrent badeværelse samt et godt værelse.

På førstesalen fortsætter den lyse atmosfære med endnu et badeværelse samt tre gode værelser, hvoraf to har direkte udgang til altaner med udsigt over den naturskønne ejendom.

Læs videre på næste side.

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: Victor Mielche Zinck



Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026

Udelivet er noget ganske særligt. I 2025 blev ejendommen yderligere forskønnet med en stilren indkørsel og et gennemført haveanlæg. Store natursten følger terrænet ned mod åen, hvortil der er anlagt en trappe med direkte adgang til vandet. Hele anlægget er udført med fokus på et harmonisk, naturligt udtryk og minimal vedligeholdelse. Herfra fører en bro over åen til den naturskønne eng, som er med til at give ejendommen en helt særlig karakter. De åbne arealer, staldbygningen på 48 m² og nærheden til naturen skaber en sjælden følelse af plads, ro og frihed.

Den store sydvendte terrasse er et naturligt samlingspunkt for familie og venner. Her kan solen nydes fra morgen til aften, mens udsigten over åen og de skovklædte skrånninger i Grejsdalen danner en smuk og fredfyldt kulisse. Paviljonen giver behagelig skygge på varme sommerdage, og lyden af den rislende å bidrager til den rolige atmosfære. Her er plads til både lange sommeraftener, familiefester og afslapning i naturskønne omgivelser.

Ejendommen byder desuden på en rummelig garage samt carport med god plads til både biler, opbevaring og pladskrævende hobbyer.

Kort sagt får du her en sjældent udbudt ejendom, hvor moderne boligkomfort møder enestående natur. En privat oase for familien, der ønsker fredelige omgivelser, naturen lige uden for døren og samtidig kort afstand til Vejles mange tilbud.

Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026



Indkørsel



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Eng



Indkørsel

Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026



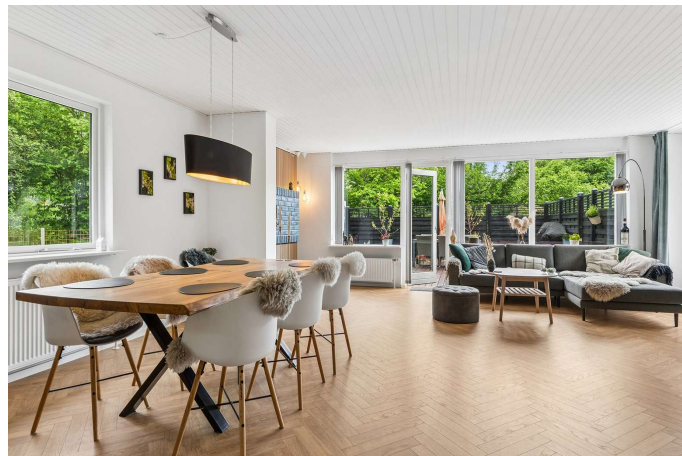
Køkken



Køkken



Køkken



Spiseområde



Stue

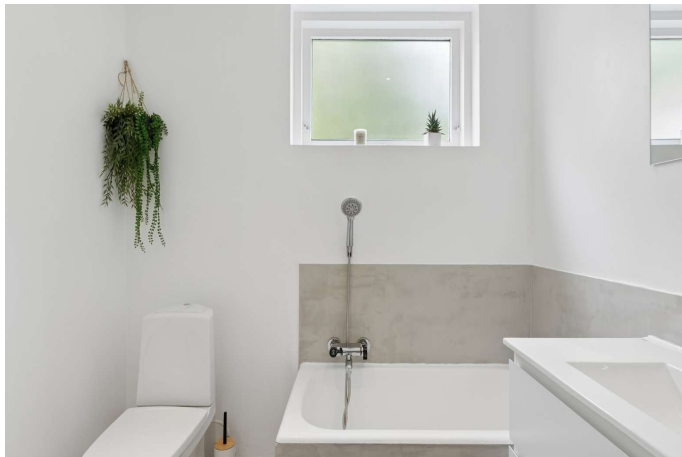


Stue

Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026



Badeværelse grundplan



Bryggers



Arbejdsværelse



Soveværelse



Badeværelse 1 sal.



Værelse



Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 13æ Hover By, Hover m.fl.
BFE-nr.: 1466965
Zonestatus: Byzone/Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.248.000
Grundværdi: 673.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.798.400
Grundlag for grundskyld: 538.400

Arealer**

Grundareal: 7.800 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 48 m²
Garage: 68 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: 26.10.1866 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 2: 03.07.1868 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AV -
- Nr. 3: 13.05.1887 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AV
- Nr. 4: 17.01.1896 - Dok om pligt til ikke at forny skoven pæ en del af bakens venstre side, Vedr 1AV -
- Nr. 5: 29.01.1920 - Dok om skovservitut, Vedr 1AV -
- Nr. 6: 22.03.1973 - Dok om forbyggelse mod bebyggelse mv, Vedr 1AV
- Nr. 7: 25.06.1981 - Dok om hestestald mv, Vedr 1AV

Planer

Kommuneplanramme 1.4.B.6
Kommuneplanramme 1.4.R.4

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gaggenau), Mikrobølgeovn (Voss), Ovn (Voss), Integreret bagevægt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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.: 12.541 Forbrug: 23 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Dunavej 11, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
 Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.172	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	5.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	139	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	12.418	I alt	kr.	3.633.950
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 30.843			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.970 md. / 191.641 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: Dunavej 11, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 701-8083
Ejerudgift/md.: kr. 2.570

Dato: 20.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.398.000
Nr. 9: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-

plan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er bevaringsværdigt landskab, potentiel naturrområde og økonomisk forbindelse.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer, åbeskyttelseslinjer.

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.

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.