



REAL

Lævej 1, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.260	Grund m ²	616
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **701-9093**

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: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026



Villa i Grejsdalen med privat have, skøn terrasse og udsigt til skoven

På en stille vej i Grejsdalen finder I denne velholdte villa fra 2009 med 164 boligkvadratmeter fordelt på to plan. Her får I en funktionel planløsning, lyse opholdsrum og en skøn, privat have med terrasse rundt om det meste af huset. Derudover er der et lille skur og god plads til parkering foran boligen.

I stueplan bydes I velkommen i en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til et stort værelse, et badeværelse med bruseniche samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god skabsplads. Bryggerset kan desuden anvendes som viktualierum.

Boligens køkken-alrum ligger i åben forbindelse med køkkenet, hvor de store vinduer giver et dejligt lysindfald, og der er direkte udgang til terrassen. Herfra fortsætter boligen ind i den rummelige stue med plads til et stort sofaarrangement og en flot udsigt over haven med skoven i baggrunden.

På førstesalen finder I to gode værelser med indbyggede skabe. Det ene har udgang til en hævet altan med morgensol, mens soveværelset har fransk altan med udsigt. Etagen fuldendes af et badeværelse med kombineret karbad og bruser fra 2018.

Udenfor venter en privat have anlagt med græs og en dejlig terrasse, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser.

Alt i alt får I en indflytningsklar villa med en god planløsning, skønne udearealer og en attraktiv beliggenhed i Grejsdalen.

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: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

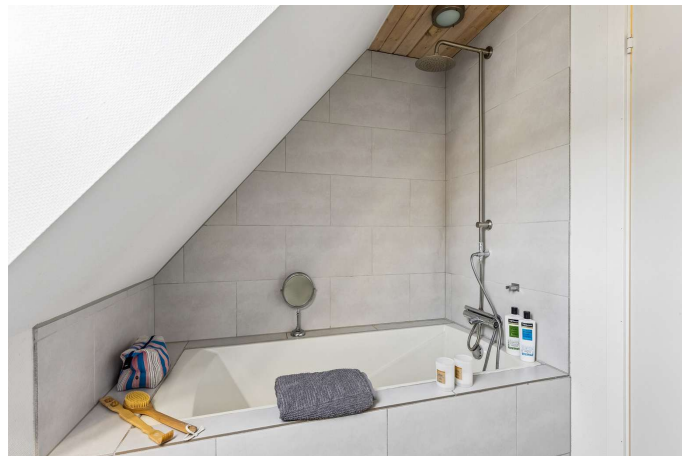
Dato: 14.10.2026



Adresse: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026



Adresse: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

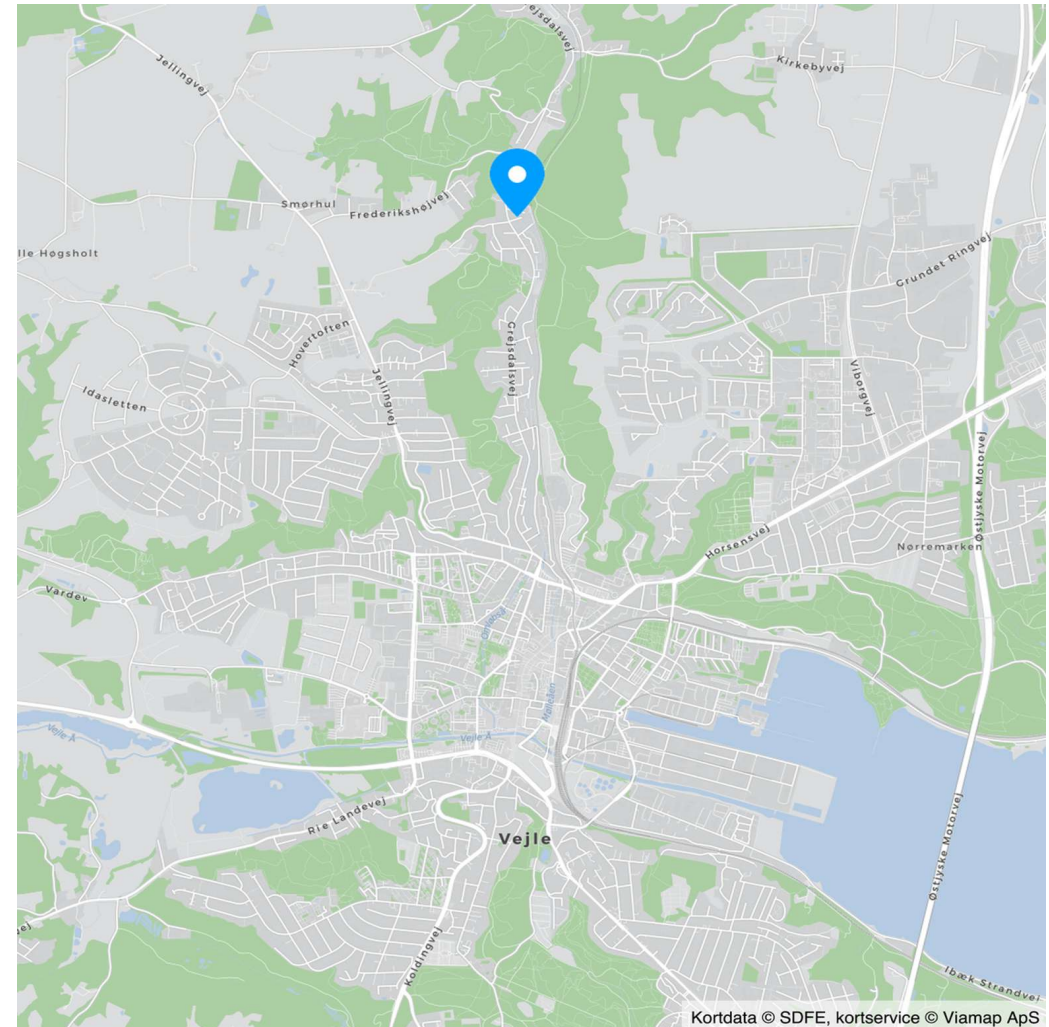
Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 12af Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369339
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.854.000
Grundværdi: 691.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.283.200
Grundlag for grundskyld: 552.800

Arealer**

Grundareal: 616 m²
Boligareal i alt: 164 m²

Øvrige arealer:

** 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: 27.08.1965 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 1.4.B.6 - Boligområde langs Grejsdalsvej i Vejle

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.

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 Skovbyggelinjer.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 B



Adresse: Lævej 1, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.644	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation, anslået	kr.	4.000	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Skorstensfejning, anslået	kr.	600	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	4.961	I alt	kr.	3.022.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.120		

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 17.597 md. / 211.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.154 md. / 169.850 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Lævej 1, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-9093
Ejerudgift/md.: kr. 2.260

Dato: 14.10.2026

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 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. 2: hovedstol kr. 1.227.000
Nr. 3: hovedstol kr. 721.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.