



**REAL**

## Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.771</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>700</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **701-6284**

**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 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026



### Velholdt villa med god beliggenhed

Midt i dette rolige og familievenlige villakvarter i Grejs finder du denne indbydende og velholdte villa, der med sine 133 kvm bolig og en skøn udestue på 15 kvm giver plads til både familieliv, gæster og hyggelige stunder.

Allerede når du træder indenfor, fornemmer du den gode planløsning, hvor rummelighed og funktionalitet går hånd i hånd. Det renoverede køkken/alrum er husets naturlige samlingspunkt – et lyst og åbent rum, hvor familien kan mødes til måltider, lektier ved bordet eller hyggelige aftener med venner. Herfra er der nem adgang til både stue og udestue. Udestuen forlænger sommeren og giver en ekstra dimension til boligen, hvor du kan nyde haven, lyset og årstidernes skift. Der er installeret gulvvarme i hele køkkenet og stuen, samt opsat troldekslofter.

Boligen rummer tre gode værelser, der giver mange muligheder – uanset om der er brug for børneværelser, et kontor til hjemmearbejde eller et gæsterum. I dag er værelserne opdelt i en børne/voksen afdeling, med et soveværelse hvor der er mulighed for walk-in. Hertil kommer et badeværelse med gulvvarme og et ekstra toilet klargjort til brus, hvilket gør dagligdagen mere bekvem og fleksibel for hele familien. Det rummelige bryggers er også værd at nævne med masser af plads til opbevaring.

Udenfor venter en overskuelig og velholdt have, der både indbyder til leg, afslapning og hyggelige grillaftener. Her er plads til at børnene kan boltre sig, samtidig med at de voksne kan finde ro og fordybelse i grønne omgivelser.

Beliggenheden i Grejs er et stort plus for børnefamilien eller for dem, der ønsker at bo i fredelige rammer tæt på naturen, men stadig med nem adgang til byens muligheder. Kvarteret er præget af trykthed og fællesskab.

Denne villa kombinerer atmosfære, funktionalitet og beliggenhed på bedste vis og fremstår som et oplagt valg for dig, der ønsker et hjem med charme og plads til hverdagslivet.

### 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: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

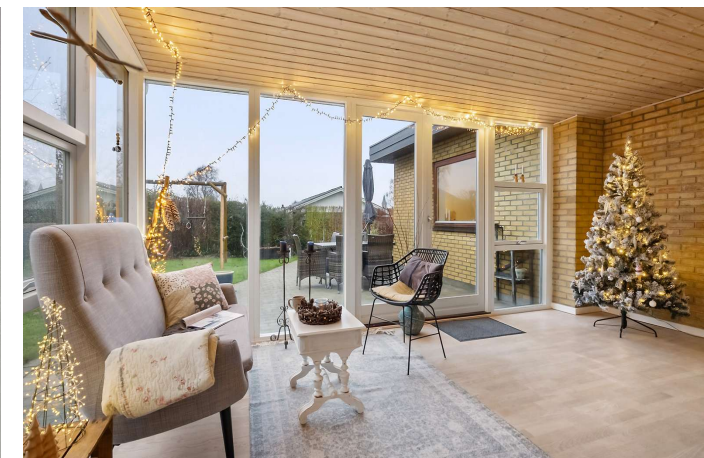
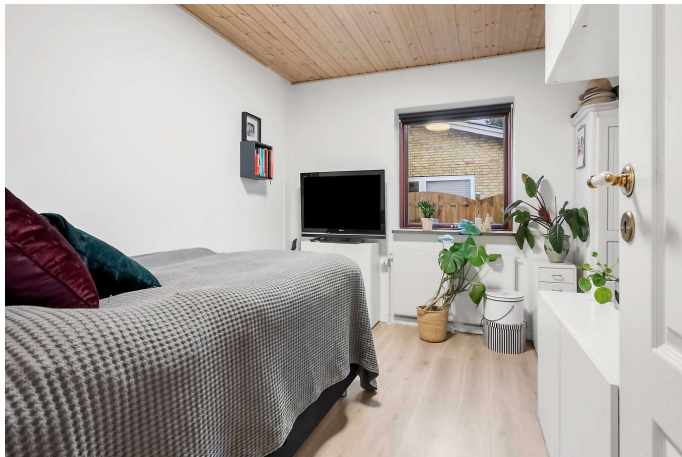
Dato: 13.04.2026



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026







Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 16af Grejs By, Grejs  
BFE-nr.: 4352504  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.557.000  
Grundværdi: 672.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.245.600  
Grundlag for grundskyld: 537.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 15 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 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: 20.06.1963 - 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):

Køleskab: Zanussi Opvaskemaskine: SiemensKomfur: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300                      Forbrug: 22.850 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Havrebakken 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.353	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.020	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	2.116.950
Husforsikring	kr.	5.109	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.	21.246			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.501 md. / 138.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.398 md. / 112.773 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: 25.03.2026

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 11, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 701-6284  
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 13.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
	0	13.04.2026

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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 opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Planforhold**

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

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.09.2025

# 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.