



REAL

Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	126
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.713		
Byggeår/ombygget	1901/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7172**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig og velholdt bolig i naturskønne omgivelser – og samtidig tæt på byens puls? Så er denne 126 m² store lejlighed i høj stueplan det perfekte match. Lejligheden er tilbagetrukket fra vejen og ligger ugeneret, selvom den er placeret i stueetagen. Her bor du fredeligt og privat direkte ud til den idylliske Grejs Å og samtidig blot fem minutters gang fra Vejle centrum.

Lejligheden byder på en gennemtænkt og moderne planløsning med lyse og indbydende rum. Det stilrene køkken har god skabsplads og en hyggelig spiseplads, som gør det ideelt til både hverdag og gæster. De to sammenhængende stuer skaber et åbent og luftigt opholdsmiljø med et skønt lysindfald. Den ene stue fungerer i dag som spiseplads, men kan nemt indrettes som et ekstra værelse efter behov.

Derudover rummer boligen to regulære værelser, en rummelig entré samt et pænt badeværelse med bruseniche og plads til vaskesøjle. Overalt fremstår boligen velholdt med kvalitetsmaterialer og flere steder flotte plankegulve, som understreger den moderne og tidløse stil.

Fra stuen er der direkte udgang til en sydvendt altan på 7 m² – et privat frirum med udsigt til åen og de grønne omgivelser. Her kan du nyde roen, fuglelivet og årstidernes skiften, helt ugeneret, selvom du bor centralt i byen.

Ejendommen byder desuden på et velanlagt gårdmiljø med fælles terrasse, som indbyder til solrige dage og hyggelige stunder med naboerne. Til lejligheden hører også to kælderrum, fælles cykelkælder, garage og parkeringsplads.

En bolig, der henvender sig perfekt til par, den lille familie eller dig, der ønsker god plads i rolige, grønne omgivelser – uden at give afkald på nærhed til byliv og hverdagens faciliteter.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

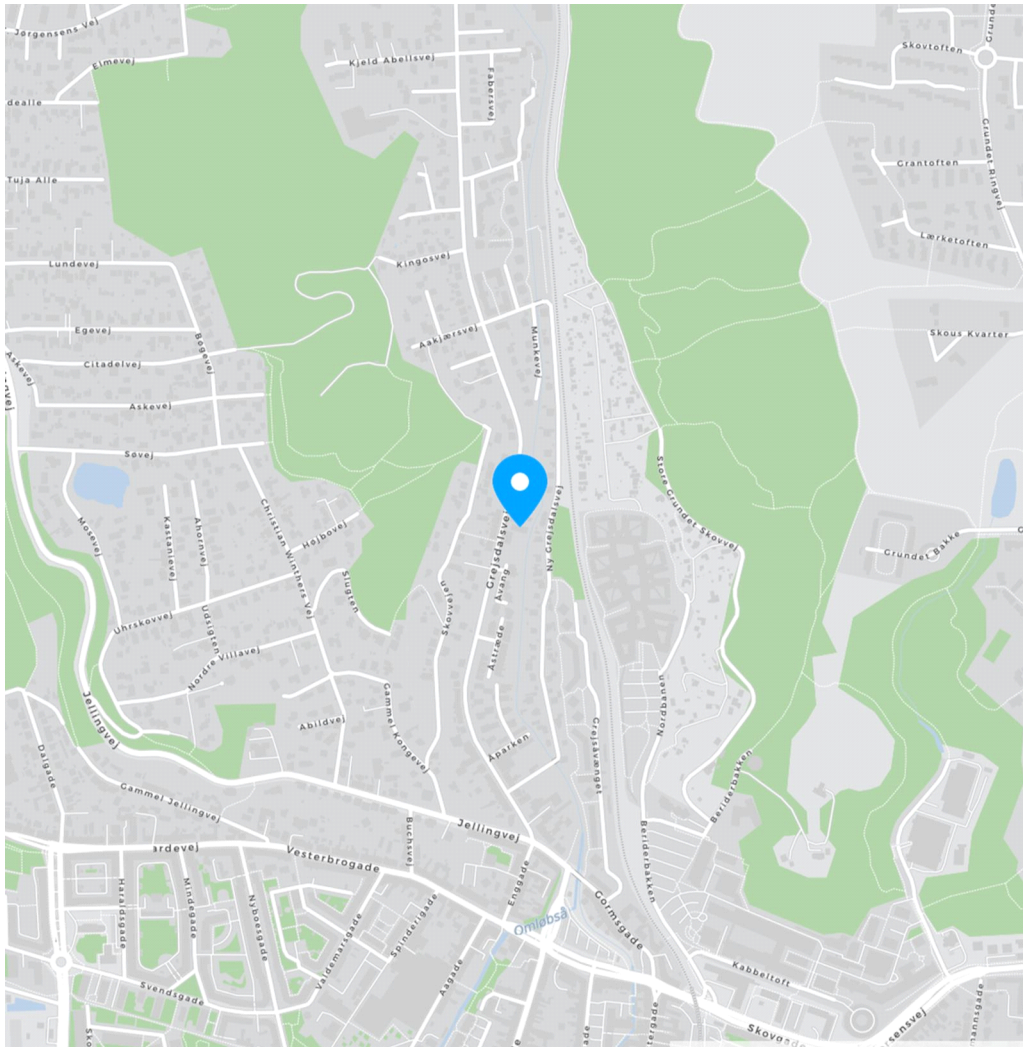
Dato: 29.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026





Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	640 b Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	319694
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1901/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.271.000 kr.
Grundværdi:	964.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.816.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	771.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	127 m ²
BBR-boligareal:	126 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.08.1897 Dok om vinduer
Nr. 2 lyst d. 28.06.1901 Dok om stemmевærk mv
Nr. 3 lyst d. 21.06.1949 Dok om brandsikring af tagflade
Nr. 4 lyst d. 02.12.1955 Dok om overfaldsledning forbud mod bebyggelse mv.
Nr. 5 lyst d. 11.03.2003 Dok. ang. anvendelse, udstykning m.v.
Nr. 7 lyst d. 14.12.2021 Fravigelse fra normalvedtægten § 1, stk. 3
Nr. 9 lyst d. 27.12.2023 Vedtægter for Grundejerforeningen Grejsdalsvej 62A, 62B og 62C, 7100 Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Brandt/Blomberg
Opvaskemaskine: Brandt/Blomberg
Komfur: Brandt/Blomberg
Emhætte: Brandt/Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 kommuneplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer og Sø- og åbeskyttelseslinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales acconto for varme og vand kr. 1000 månedligt

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.170.000 jf. tingbogsattest pr. d. 21.05.2025



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.266	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	24.900	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr.	2.519.350
Grundejerforening	kr.	2.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		44.561			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.391 md./ 160.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.044 md./ 132.531 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7172
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Grejsdalsvej 62A, 62B, 62C

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 26/100

Adm. fordelingstal: 22/100

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til markeret kælderrum og ingen fast p-plads

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

Standardfinansieringsforbehold:

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.