



REAL

Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.345	Grund m ²	700
Byggeår	1917		

Sagsnr. **701-6388**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.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: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026



Stilfuld villa med Grejs å, skoven og byen som nabo

Træd ind i et idyllisk hjørne af Grejsdalen, hvor naturen møder bylivet på den mest charmerende måde. Her, hvor Grejs å strømmer tæt forbi, og skovens ro kalder på eventyr, ligger dette smukke hjem, kun en kort cykeltur fra Vejle bys pulserende hjerte.

Herligheden er tilbage trukket fra Grejsdalsvejen

Ved ankomst bliver du mødt af en god entré, der byder dig velkommen med rigelig plads til sko og overtøj. Det første værelse, med loft til kip og charmerende synlige bjælker, samt flot flisegulv, der strækker sig fra entréen til det elegante badeværelse med både bruseniche og badekar.

Træd videre op ad få trin, hvor vi har køkkenet som er i hyggelig landlig stil. Her er plads til at samle familien og nyde madlavningen i gode rammer. Her er et praktisk viktualerum, som giver en dejlig bekvemmelighed og orden i køkkenet. Køkkenet er i åben forbindelse til spisestuen og videre ind har vi den hyggelige stue. Her er der perfekte rammer til at skabe en stemning af samvær og hjemlig atmosfære, hvor stuk lister i loftet og bondehusvinduerne tilføjer en ekstra dimension af charme. Yderligere i stueplan har vi lyst bryggers med god bord- og skabsplads. Herfra er der udgang til den dejlige sydvendte terrasse. Til opbevaring har vi fint lille kælderrum under trappen til køkkenet.

På første sal venter en rummelig stue med loft til kip og store skråvinduer, hvor vi har udsigten ud over det omkringliggende landskab – Her strømmer lyset ind og skaber en fornemmelse af rummelighed. Et ekstra værelse giver plads til fleksibilitet og muligheder, alt efter hvad jeres behov skulle være.

Udendørs oplever du den fulde pragt af denne boligs skønhed. Med have på begge sider af huset og en solrig sydvendt terrasse inviteres du til at nyde naturens skiftende årstider året rundt. En praktisk carport og tilhørende skur fuldender billedet af den perfekte ramme for dit nye hjem.

Sammenfattende tilbyder denne charmerende bolig ikke blot et sted at bo, men en oase af stil og karakter, hvor det moderne liv forenes med naturens skønhed.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

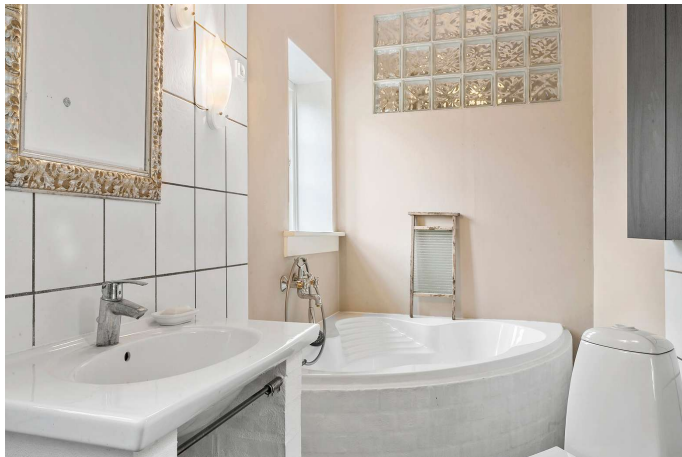
Dato: 05.05.2026



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026





Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

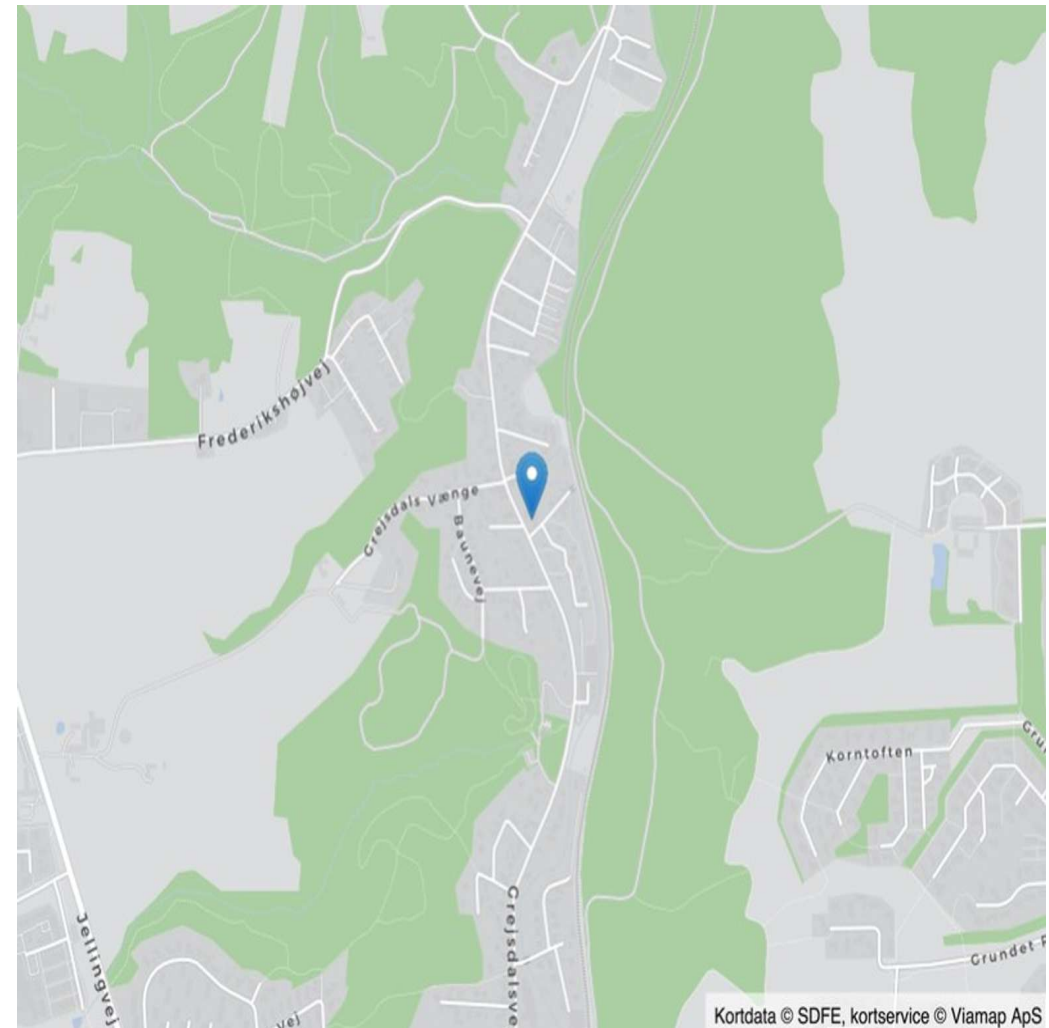
Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6an Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369117
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.028.000
Grundværdi: 864.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.622.400
Grundlag for grundskyld: 691.200

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Carport: 30 m²
Ukendt bygning: 17 m²
Udhus: 8 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: 02.05.1919 - Dok om færdselsret mv (75-259) -
- Nr. 2: 23.08.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, skelregulering -
- Nr. 3: 05.02.1970 - Dok om byggelinier mv 52_H_261_A

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 (Voss), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (EuroKerh), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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.: 16.880 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2014

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.274	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.921	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Rottebekæmpelse	kr.	103	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.584	I alt	kr.	1.822.768
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.	28.140			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.090 md. / 97.083 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: 30.04.2026

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: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 05.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.596.000
Nr. 5: hovedstol kr. 56.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grejsdalens grundejerforening og Antennelaug
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 56.000 jf. tingbogsattest pr. d. 30.04.2026

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.