



REAL

Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.247	Grund m ²	781
Byggeår	1907	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9156**

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: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026



Charmerende villa på unik naturgrund direkte til Grejs Å

Drømmer I om et hjem, hvor naturens ro, rislende vand og klassisk bolig-
charme går op i en højere enhed? På Grejsdalsvej 366 får I en beliggenhed
i idylliske Grejsdalen, hvor baghaven grænser op til Grejs Å, og de skov-
klædte bakker skaber en uforlignelig naturskøn kulisse. Huset præsenterer
sig som en charmerende og karakterfuld villa i flere plan, der udvendigt
fremstår i en flot og klassisk kvalitet med et nyere glaseret tegtag samt
elegante mahognivinduer, og som indenfor byder på synlige loftsbjælker,
fine detaljer og et skønt lysindfald.

Grejsdalen er kendt som et af Danmarks mest dramatiske og smukkeste
landskaber med sine stejle, skovklædte skrænter, det rige dyreliv og den
rislende Grejs Å, der snor sig smukt gennem dalen. Her bor I midt i natu-
rens eget fristed med rige muligheder for gåture og friluftsliv direkte uden
for døren. En af ejendommens absolutte plusser er den stemningsfulde
træterrasse anlagt helt nede ved å-breddens, hvor kaffen kan nydes til lyden
af vandet. Samtidig er der kort afstand til Vejle Midtby, skoler og
hverdagens indkøb, hvilket giver den ideelle balance mellem naturskøn fred
og byens mange tilbud.

Hjemmet er fyldt med sjæl og atmosfære. Først i vindfanget, og dernæst i
entréen bydes I velkommen af klassiske detaljer som den fine dør med
blyndfattede ruder. Stuen fremstår lys og indbydende med trægulve og
store vinduer, der rammer de grønne omgivelser smukt ind. I åben for-
bindelse med opholdsarealerne ligger køkkenet, som er praktisk indrettet
med en køkken-ø, siddepladser og et tilstødende spisekammer.

Boligens planløsning udnytter kvadratmeterne optimalt til hele familien. I
stueplan træder I ind i entréen, hvorfra der er adgang til et gæstetoilet, et
godt værelse, den lyse stue samt køkkenet med spisekammer. Fra stueplan
er der endvidere direkte udgang til terrassen og haven, som naturligt for-
længer boligens opholdsrum i sommerhalvåret.

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: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026

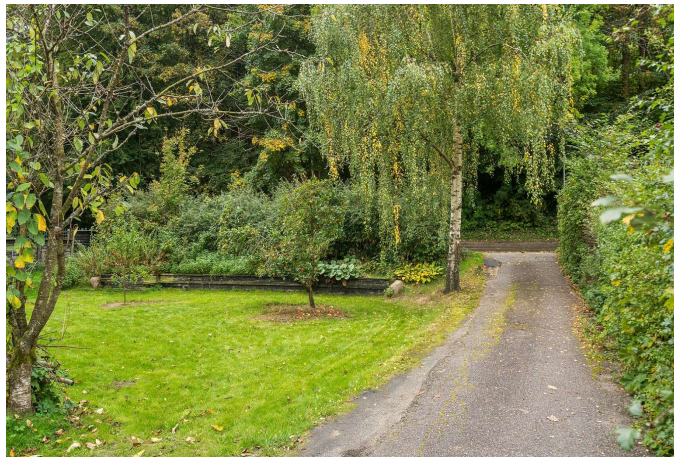
Bevæger I jer op på 1. sal, møder I et repos, et badeværelse samt tre charmerende værelser, hvor bl.a. synlige loftsbjælker tilfører masser af sjæl og karakter. Hertil kommer en anvendelig kælder, som indeholder et praktisk vaskerum, endnu et badeværelse og flere gode disponible rum med rigtig mange anvendelsesmuligheder.

Udearealerne fuldender oplevelsen og boligen bør ses og opleves.

Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

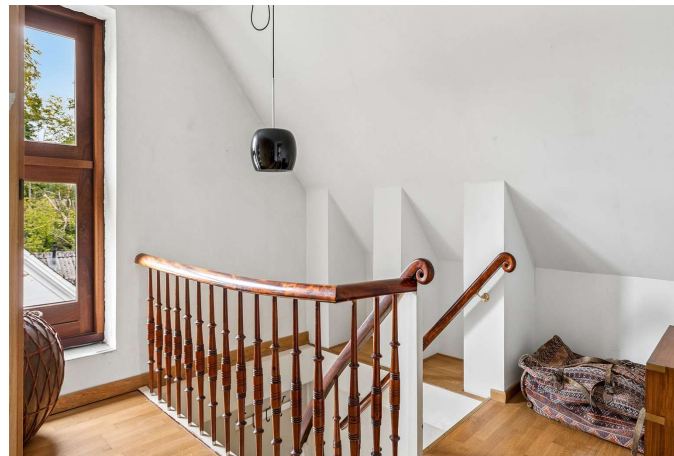
Dato: 22.10.2026



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

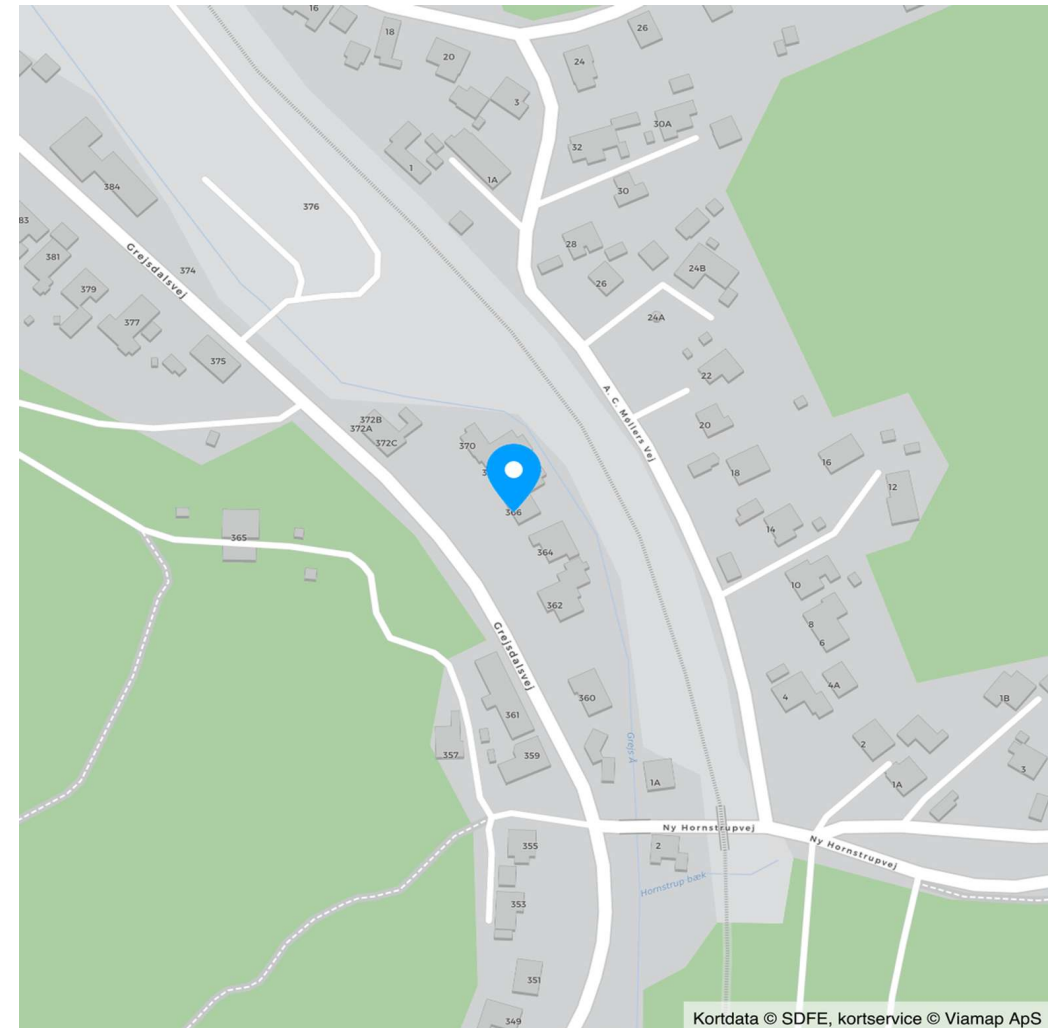
Dato: 22.10.2026



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 24h Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369626
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.126.000
Grundværdi: 1.349.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.700.800
Grundlag for grundskyld: 1.079.200

Arealer**

Grundareal: 781 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²
Carport: 38 m²
Udhus: 11 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: 05.02.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (SMEG), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 1.849 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan forevise et faktisk forbrug i perioden 01.07.2025 - 30.06.2026 på kr. 13.194,63 svarende til 1.166 m³ gas.

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
 Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.674	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	11.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 14.495
Rottebekæmpelse	kr.	97	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Husforsikring, anslået	kr.	3.398	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
			niske., anslået	
			I alt	kr. 2.433.245
			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.	26.961		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.089 md. / 169.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.332 md. / 135.988 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: Grejsdalsvej 366, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-9156
Ejerudgift/md.: kr. 2.247

Dato: 22.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.174.000
Nr. 4: hovedstol kr. 110.000
Nr. 5: hovedstol kr. 86.000
Nr. 6: hovedstol kr. 181.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 tids- punktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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 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 særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle- rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune- plan, varmeplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

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.