



REAL

Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	90
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.699		
Byggeår/ombygget	1935/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7397**

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 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

På Grejsdalsvej 41A finder du en indbydende og veldisponeret stuelejlighed på hele 90 m², som byder på en attraktiv kombination af rummelighed, lys og en central beliggenhed tæt på Vejle C. Lejligheden henvender sig både til singler, par og den lille familie, der ønsker en bolig med god plads og en praktisk indretning.

Når du træder ind, mødes du af en entré med garderobeplads, der giver et godt første indtryk og samtidig skaber orden i hverdagen. Herfra er der adgang til et lyst badeværelse, som er funktionelt indrettet.

Boligens hjerte er det store, åbne køkken-alrum, der fungerer som det naturlige samlingspunkt. Køkkenet er moderne indrettet med gode arbejdsflader og plads til både madlavning og samvær. Stuen har et generøst lysindfald takket være de store vinduespartier, og herfra er der direkte adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde en flot udsigt samt plads til at indrette med cafébord eller loungemøbler.

Lejligheden rummer desuden et soveværelse med god skabsplads, der gør det nemt at holde orden, samt et ekstra værelse, som kan indrettes fleksibelt – hvad enten du har brug for hjemmekontor, gæsteværelse eller børneværelse.

Beliggenheden er et stort plus: Du bor i et område med kort afstand til både indkøb, caféer, restauranter og byliv i centrum af Vejle, samtidig med at du har nem adgang til skøn natur med skov og grønne områder i nærheden. Der er gode forbindelser til offentlig transport, og motorvejen kan nås på få minutter, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig.

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: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

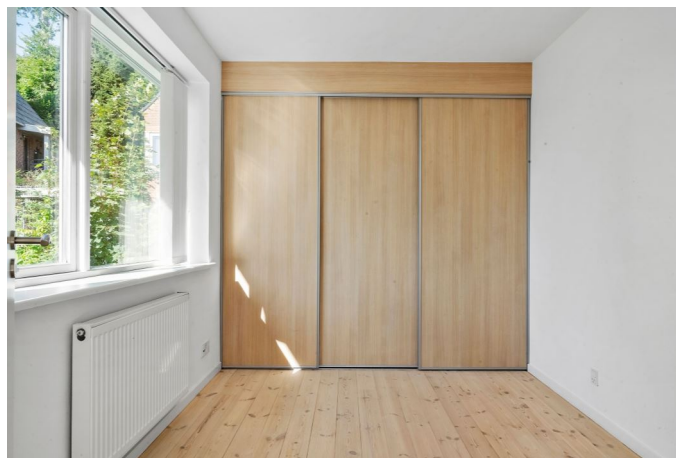
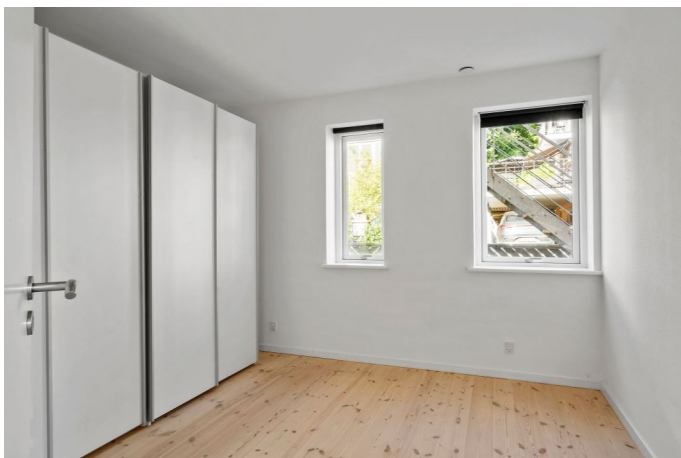
Dato: 17.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 591 b Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 319688
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyning
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935/2006

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 82 m²
- heraf boligareal: 82 m²
BBR-boligareal: 90 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1940 Dok om kulrum mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.646.000 kr.
Grundværdi: 971.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 776.800 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Miele
Induktionskogeplade: AEG
Emhætte: Ukendt
Opvaskemaskine: Indesit

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales månedligt kr. 500 til aconto varme, dette beløb er indeholdt i ejerudgiften.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

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.



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026

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.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 50.000 jf. tingbogsattest pr. d. 01.09.2025



Adresse: Grejsdalsvej 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.716	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	8.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	17.436	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	84	I alt	kr.	1.513.350
			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		32.392			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.929 md./ 95.146 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.599 md./ 79.183 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 3,5% 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:

17.01.2026

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

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 41A, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-7397
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 17.01.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.108.092	1.135.554	1.123.723	DKK	1,93	62.363	27,00	3,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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:

En p-plads og egen garage.

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.