



## Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle

|             |             |          |     |
|-------------|-------------|----------|-----|
| Ejd. type   | Helårsgrund | Grund m2 | 905 |
| Kontantpris | 945.000     |          |     |
| Udbetaling  | 50.000      |          |     |
| Ejerudgift  | 639         |          |     |

Sagsnr. **701-5256**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

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

Adresse: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025



### Beskrivelse:

#### Attraktive grunde i Grejs med udsigt til det åbne landskab

Vi har nu æren af at udbyde 18 pragtfulde grunde på Sønder Bygade i Grejs. Grundene er beliggende på en ny udstykning, hvor der er kort afstand til daginstitutioner, skole, fritidsaktiviteter, motorvejsnettet samt offentlig transport. Grundene har udsigt over marker og det åbne landskab.

Sælger har afholdt tilslutningsafgifterne til kloak, vand og el.

Ønsker i at bosætte jer i et godt lokal samfund i Grejs, er dette børnevenlige område stedet for jer.

Alle grunde har gode arealer lige fra 403 - 904m<sup>2</sup> som kan dække dit byggeprojekters behov. Grundene kan overtages fra 1/9-21.

Her får du rigtig meget for pengene, i et godt område med kort afstand til alle dagens fornødenheder, samt et område som er i vækst.

Vejen forventes asfalteret inden vinter. Der er ikke byggepligt på grunden.

Ønsker du en vurdering af din nuværende bolig - Så laver vi en gratis salgsvurdering. Kontakt Boligbutikken Vejle for yderligere 7572 7420

### 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: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025





Adresse: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:  
Må benyttes til:  
Kommune:  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Parcel nr.:  
Zonestatus:  
Vej:  
Kloak:

Helårsgrund  
Byggegrund  
Vejle  
10 ai Grejs By, Grejs

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Grundværdi: 722.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer**

85  
Byzone Grundareal udgør: 905 m<sup>2</sup>  
Fælles/privat  
Offentlig

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Kommuneplan - 13.B.2 Boligområde ved Enghaven i Grejs

Lokalplan - 1280 Boligområde ved Sønder Bygade og Enghaven, Grejs

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Køber har ret til og for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Sælger afholder tilslutningsudgift til vandværket.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Sælger afholder 1. del af tilslutningsafgiften til el.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Sælger afholder tilslutningsudgift til Vejle Spildevand.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Køber afholder selv tilslutningsafgiften til varme.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Køber afholder selv tilslutningsafgiften til antenne/fiber

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                    |     |         |
|-----------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Grundskyld            | kr. | 6.065  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | kr. | 945.000 |
| Grundejerforening     | kr. | 1.500  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                            | kr. | 7.550   |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 100    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | kr. | 7.500   |
|                       |     |        | Berigtigelse                                                                                                                                                                                                            | kr. | 7.500   |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                   | kr. | 967.550 |
|                       |     |        | 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. |     |         |
|                       |     |        | Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 7.665  |                                                                                                                                                                                                                         |     |         |

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.516 md./ 66.197 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.447 md./ 53.362 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 3 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: 03.12.2025  
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: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025

#### 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:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

Der gøres særligt opmærksom på, at der er tale om en byggegrund, så standardfinansieringen kan ikke opnåes.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Der foreligger svar fra Region Syd på, at der ikke er konstateret forurening.

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.

#### **Foreløbig vurdering for 2022**

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 722.000

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

#### **Om boligskat**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

#### **Ejerudgifter:**



---

Adresse: Enghaven 85, Grejs, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 701-5256  
Ejerudgift/md.: kr. 639

Dato: 03.12.2025

---

Ejendomsvurderingen og ejerudgifter er anslået, herunder ejendomsværdi, grundværdi, grundskyld, grundejerforening og rottebekæmpelse. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke har en selvstændig ejendomsvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsvurdering kan blive ændrede som følge af en fremtidig ny ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleret efter kommuneplan og lokalplan.

# 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.