



REAL

Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle

| | | | |
|------------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 169 |
| Kontant | 4.295.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 4.281 | | |
| Byggeår/ombygget | 1910/1990 | Energimærke | C |

Sagsnr. **701-7669**

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 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026



Stor og eksklusiv totalrenoveret stuelejlighed på 169 kvm

Denne herskabelige og luksuriøse stuelejlighed er på hele 169 kvadratmeter, og henvender sig til køberen, som søger god plads og en planløsning uden kompromiser – alt sammen i en flot istandsat og fuldstændig indflytningsklar lejlighed med mange flotte detaljer såsom stuk, rosetter og paneler på vægge.

Lejligheden er totalrenoveret, hvilket betyder, at du kan flytte direkte ind uden at skulle foretage yderligere forbedringer. Materialevalg og løsninger er nøje udvalgt med fokus på både æstetik og funktionalitet, og boligen fremstår lys, indbydende og tidssvarende overalt.

Udover det er nemt at flytte direkte ind i denne smukke lejlighed, medfølger brugsret til to parkeringspladser (med mulighed for ladestander)

Boligens hjerte er det åbne køkken, som har en naturlig sammenhæng til stuen. Her er der rigelig plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, hvilket gør rummet ideelt til både hverdag og gæster.

Planløsningen byder på tre store værelser, som nemt kan indrettes som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse – alt efter behov. Boligen rummer desuden et stort badeværelse med bruseniche, moderne armatur og god opbevaringsplads, samt et separat gæstetoilet.

Som en særlig fordel har lejligheden brugsret til en hævet træterrasse, der forlænger boligen ud i det fri og giver mulighed for at nyde solrige dage, udeliv og afslapning i private omgivelser. Derudover medfølger brugsret til to parkeringspladser samt eget kælderrum, der med egen adgang sikrer ekstra opbevaringsmuligheder. I kælderen findes fælles poolbord samt disponibelt rum.

Beligheden på Grejsdalsvej giver nem adgang til både grønne områder, indkøb, offentlig transport og Vejle bymidte, hvilket gør boligen attraktiv for både familier, par og dem, der ønsker god plads tæt på byens 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.

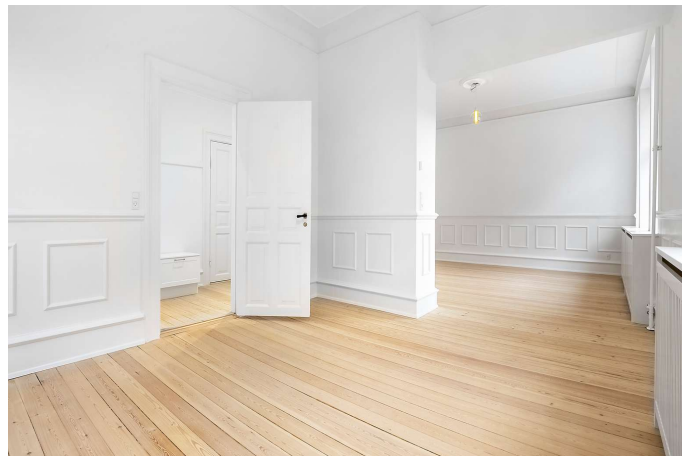
Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

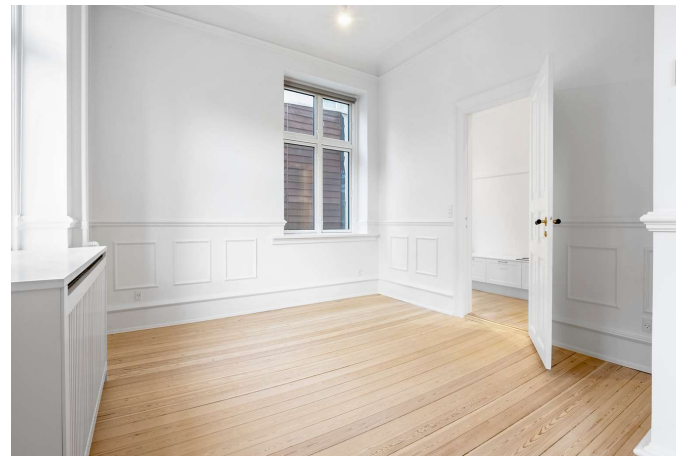




Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026



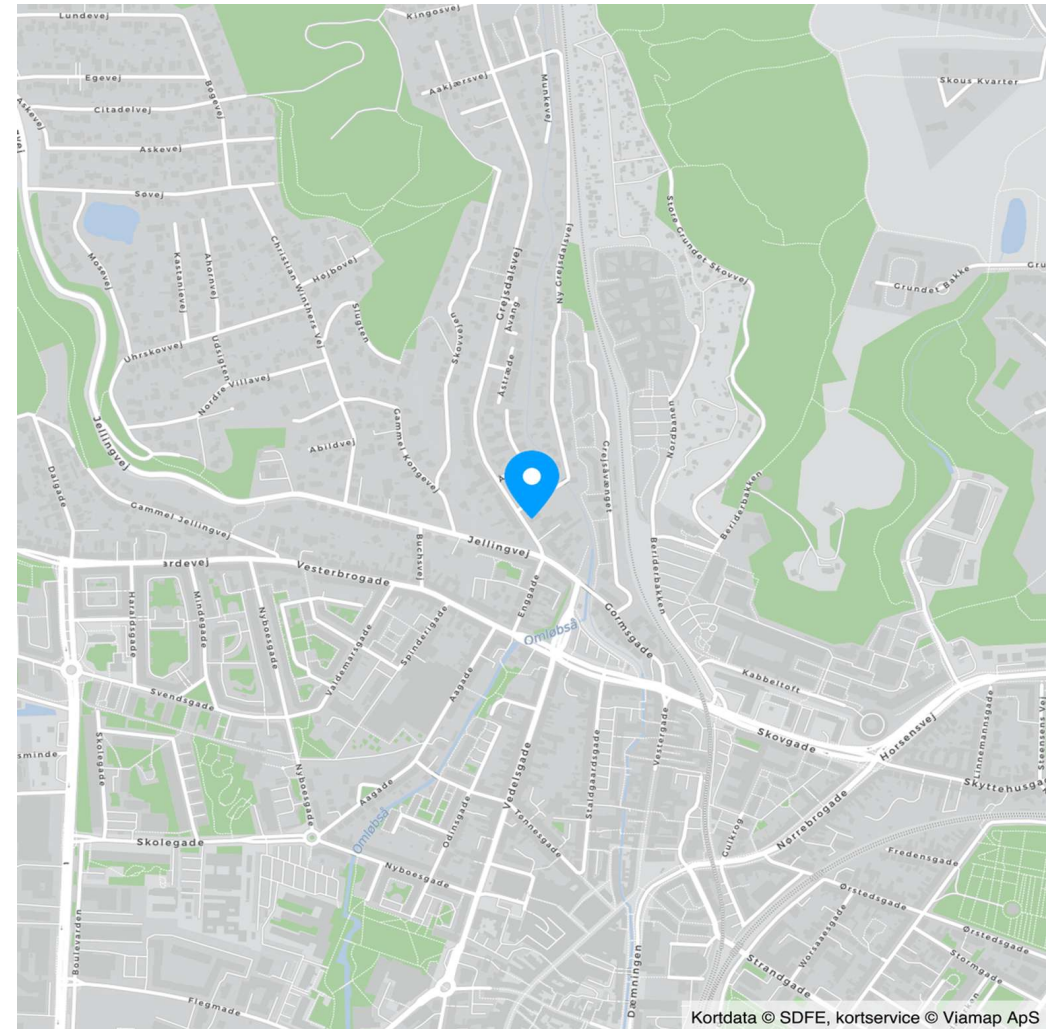
Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 200c Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 100583345
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1910/1990

Arealer**

Tinglyst areal: 188 m²
Heraf tinglyst boligareal: 188 m²
BBR-boligareal: 169 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.295.000
Grundværdi: 800.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.436.000
Grundlag for grundskyld: 640.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.12.1900 - Dok om plankeværk mv, Vedr 200B
- Nr. 2: 31.10.1933 - Dok om vej mv, vedligeholdelse af plankeværk mv, Vedr 200B
- Nr. 3: 31.10.1933 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, plankeværk, Vedr 200B
- Nr. 4: 22.01.1958 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, plankeværk låge lyskasse vinduer og stenskel, Vedr 200C
- Nr. 7: 20.11.2025 - Servitut om færdselsret og oversigt
- Nr. 8: 18.12.2025 - Fravigelse af revision

Planer

Kommuneplan 1.4.B.9 - Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1000 - Facader og skilte i Vejle Midtby
Lokalplan 1400 - Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Tilbehør:

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

De i køkkenværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 17.524 | Kontantpris | kr. | 4.295.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.720 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.650 |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 27.000 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 7.500 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 125 | I alt | kr. | 4.330.150 |
| 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. | 51.369 | | | |

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.488 md. / 281.857 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.340 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Grejsdalsvej 8
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 188 / 504
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret: To p-pladser og hævet træterrasse.
Fællesfaciliteter: Kælder og have.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden

hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer



Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669
Ejerudgift/md.: kr. 4.281

Dato: 09.04.2026

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

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.