

REAL



## Grejsdalsvej 62A, st. tv., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>126</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.713</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1901/2003</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7172**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026



### Stor og indbydende lejlighed med udsigt til Grejs Å

Drømmer du om en rummelig og velholdt bolig i naturskønne omgivelser – og samtidig tæt på byens puls? Så er denne 126 m<sup>2</sup> store lejlighed i høj stueplan det perfekte match. Lejligheden er tilbagetrukket fra vejen og ligger ugeneret, selvom den er placeret i stueetagen. Her bor du fredeligt og privat direkte ud til den idylliske Grejs Å og samtidig blot fem minutters gang fra Vejle centrum.

Lejligheden byder på en gennemtænkt og moderne planløsning med lyse og indbydende rum. Det stilrene køkken har god skabsplads og en hyggelig spiseplads, som gør det ideelt til både hverdag og gæster. De to sammenhængende stuer skaber et åbent og luftigt opholdsmiljø med et skønt lysindfald. Den ene stue fungerer i dag som spise-stue, men kan nemt indrettes som et ekstra værelse efter behov.

Derudover rummer boligen to regulære værelser, en rummelig entré samt et pænt badeværelse med bruseniche og plads til vaskesøjle. Overalt fremstår boligen velholdt med kvalitetsmaterialer og flere steder flotte plankegulve, som understreger den moderne og tidløse stil.

Fra stuen er der direkte udgang til en sydvendt altan på 7 m<sup>2</sup> – et privat frirum med udsigt til åen og de grønne omgivelser. Her kan du nyde roen, fuglelivet og årstidernes skiften, helt ugeneret, selvom du bor centralt i byen.

Ejendommen byder desuden på et velanlagt gårdmiljø med fælles terrasse, som indbyder til solrige dage og hyggelige stunder med naboerne. Til lejligheden hører også to kælderrum, fælles cykelkælder, garage og parkeringsplads.

En bolig, der henvender sig perfekt til par, den lille familie eller dig, der ønsker god plads i rolige, grønne omgivelser – uden at give afkald på nærhed til byliv og hverdagens 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.

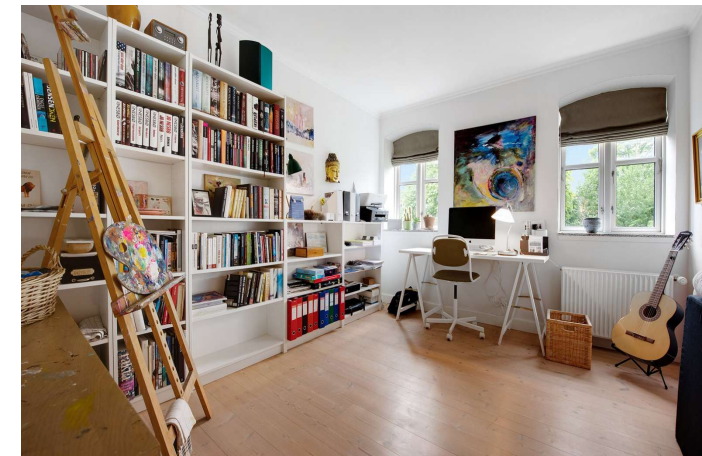
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær

Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

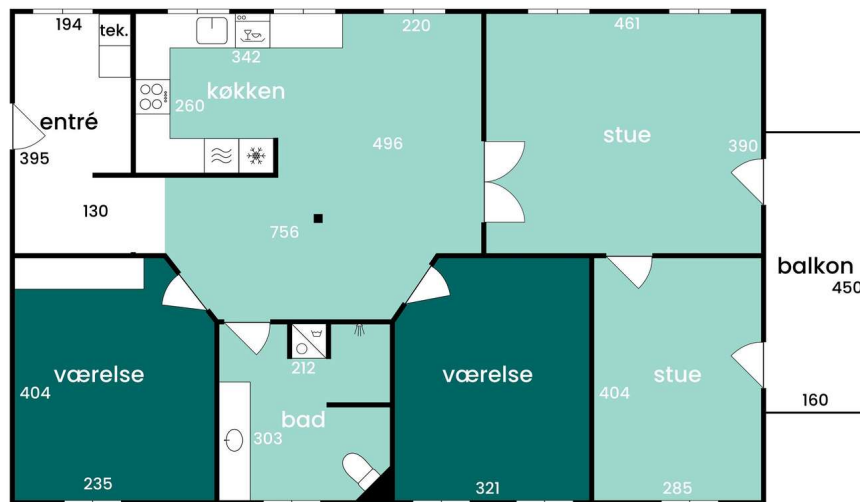
Dato: 19.06.2026



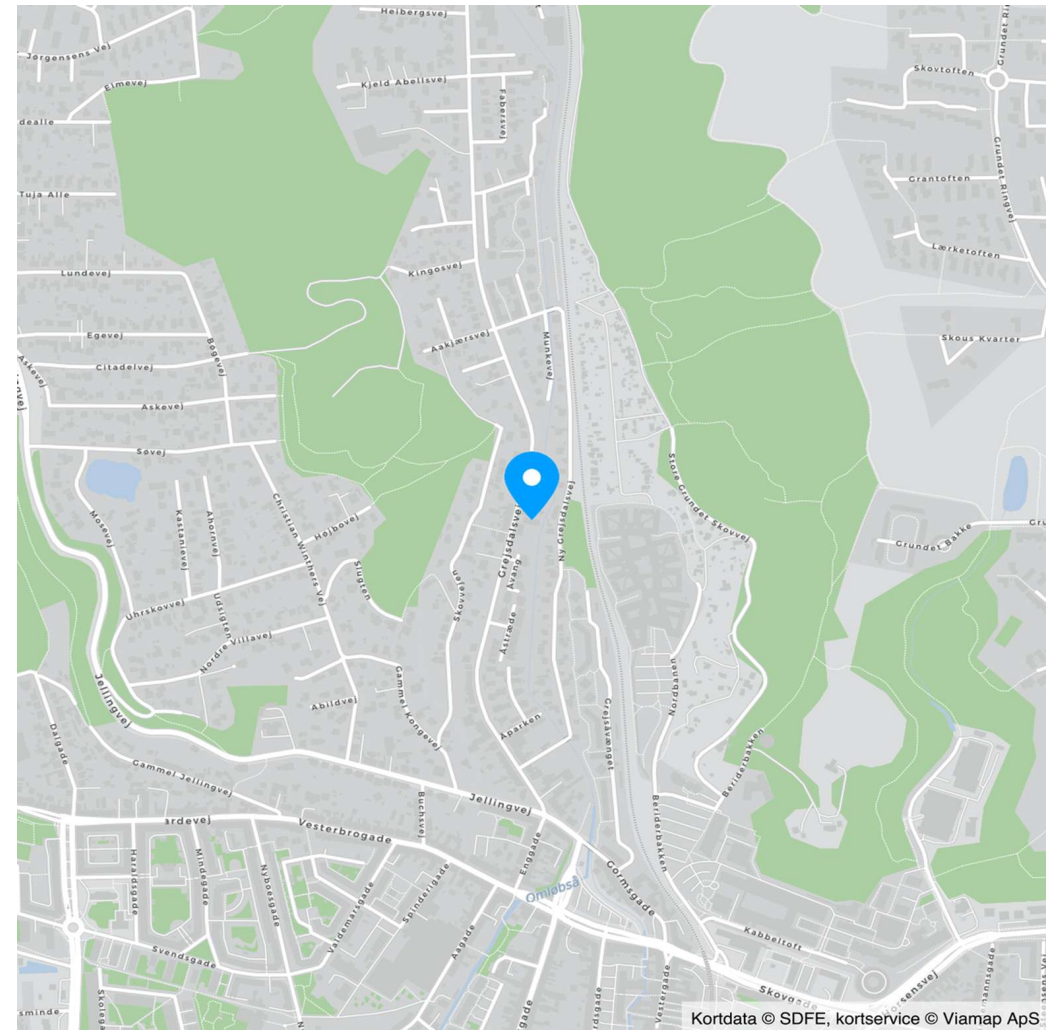
Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026



vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	640b Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	319694
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1901/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.271.000
Grundværdi:	964.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.816.800
Grundlag for grundskyld:	771.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	127 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	127 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	126 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.08.1897 - Dok om vinduer
- Nr. 2: 28.06.1901 - Dok om stemmeværk mv protokol 46 side 816-19 -
- Nr. 3: 21.06.1949 - Dok om brandsikring af tagflade mv
- Nr. 4: 02.12.1955 - Dok om overfaldsledning forbud mod bebyggelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 11.03.2003 - anm hæftelser Dok. ang. anvendelse, udstykning m.v. Till. 640 a, 640 c, 640 d
- Nr. 7: 14.12.2021 - Fravigelse fra normalvedtægtens § 1, stk. 3
- Nr. 9: 27.12.2023 - Vedtægter for Grundejerforeningen Grejsdalsvej 62A, 62B og 62C, 7100 Vejle

**Planer**

Kommuneplan 1.4.B.9 - Boligområde ved Grejsdalsvej i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Brandt/Blomberg  
Opvaskemaskine: Brandt/Blomberg  
Komfur: Brandt/Blomberg  
Emhætte: Brandt/Blomberg

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 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales acconto for varme og vand kr. 1000 månedligt

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Grejsdalsvej 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.266	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	24.900	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr.	2.418.750
Grundejerforening	kr.	2.200	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.	44.560			

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 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.662 md. / 127.943 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: 01.06.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000

**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 62A, st. tv, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7172  
Ejerudgift/md.: kr. 3.713

Dato: 19.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.170.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Grejsdalsvej 62A, 62B, 62C

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 22 / 100

Tinglyst: 26 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til markeret kælderrum og ingen fast p-plads

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

**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 tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgø-

relsen. 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.

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 åbenskyttelseslinjer.

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:

Pantebrev lyst stort kr. 1.170.000 jf. tingbogsattest pr. d. 21.05.2025

# 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.

Vi glæder os til at møde dig.