



**REAL**

## Grejsdalsvej 8, 1., 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>173</b>
Kontant	<b>4.345.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.583</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/1990</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7742**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

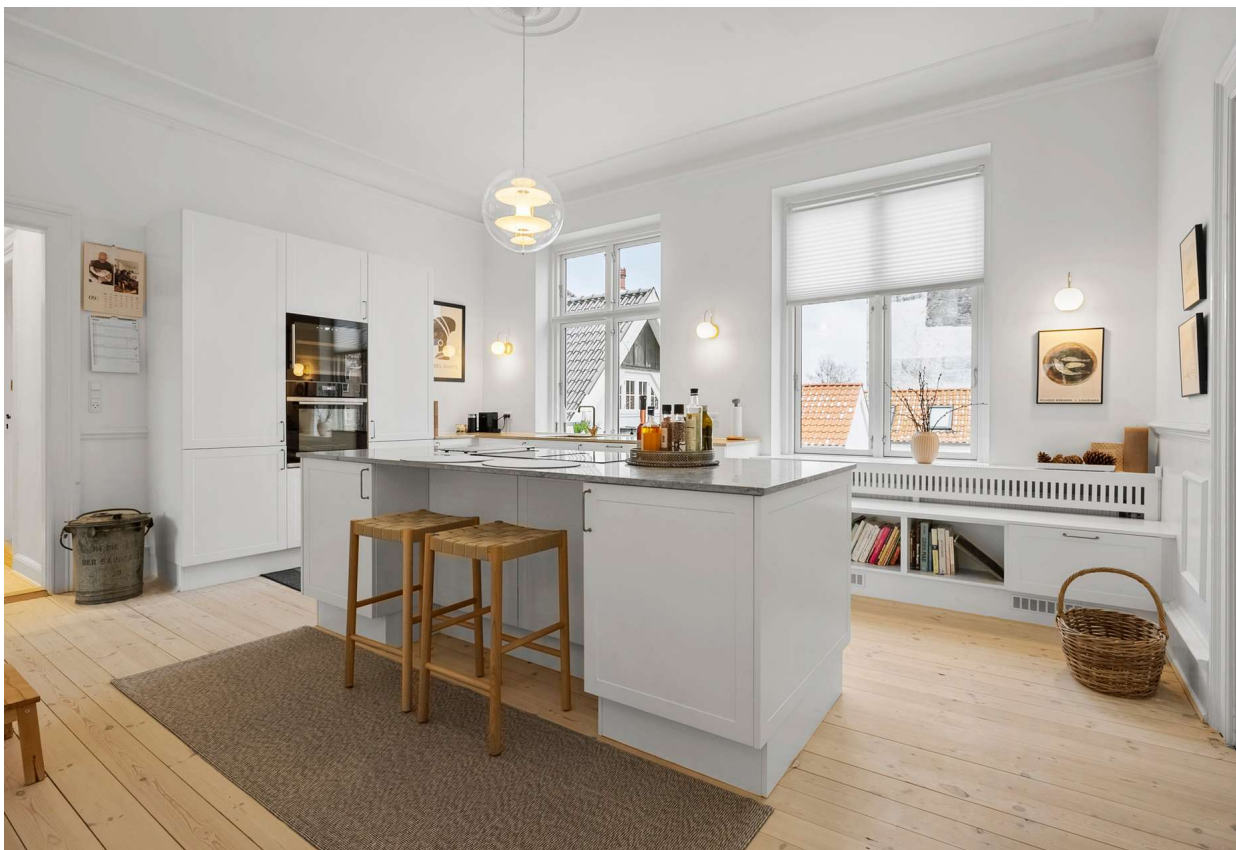
## Salgsopstilling

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 8, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026



### Liebhaber i særklasse - en herskabelig ejerlejlighed i Vejle centrum

På Grejsdalsvej 8, 1sal. møder du en moderne og gennemført renoveret lejlighed på 173 m<sup>2</sup>, hvor herskabelige proportioner og nutidig komfort smelter naturligt sammen. Der medfølger brugsret til to parkeringspladser med mulighed for etablering af lade-stander. Boligen rummer tre værelser samt stue og spise-stue der er en fantastisk plan-løsning, der giver plads til hverdagens funktion.

De tre rummelige værelser giver fleksibilitet til indretning som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Stue og spise-stue ligger side om side med skydedør imellem, så rummene kan åbnes op og samle hjemmet eller lukkes af og skabe ro.

Boligen rummer et stort badeværelse med bruseniche, moderne armatur og god opbevaringsplads samt et separat gæstetoilet, der bidrager til en praktisk hverdag. Hertil kommer en altan, som giver mulighed for ophold udendørs.

Lejligheden fremstår moderne, renoveret og med en herskabelig karakter, hvor rummenes størrelse og lysindfald skaber en særlig atmosfære. Samtidig medfølger brugsret til to parkeringspladser samt eget kælderrum med selvstændig adgang, der giver ekstra opbevaringsmuligheder. I kælderen findes desuden fælles poolbord samt disponibelt rum til beboernes anvendelse.

Beliggenheden på Grejsdalsvej giver nem adgang til 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.

Samlet set en rummelig hjem med karakter, komfort og fleksibilitet, hvor klassisk herskabelighed og moderne opdateringer går hånd i hånd.

### 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.

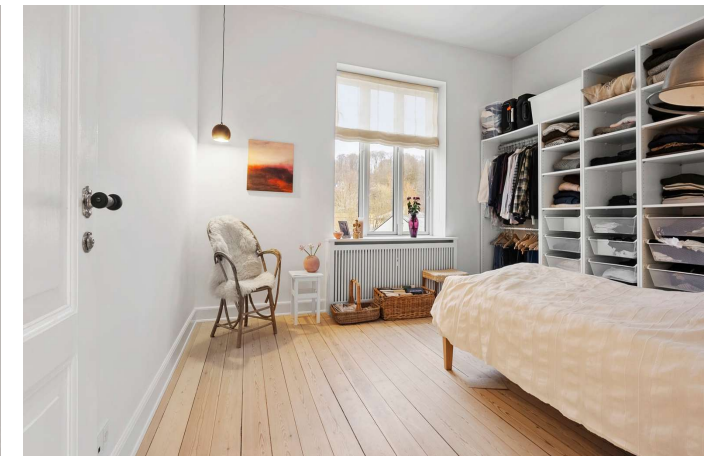
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Grejsdalsvej 8, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026



Adresse: Grejsdalsvej 8, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026



Adresse: Grejsdalsvej 8, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

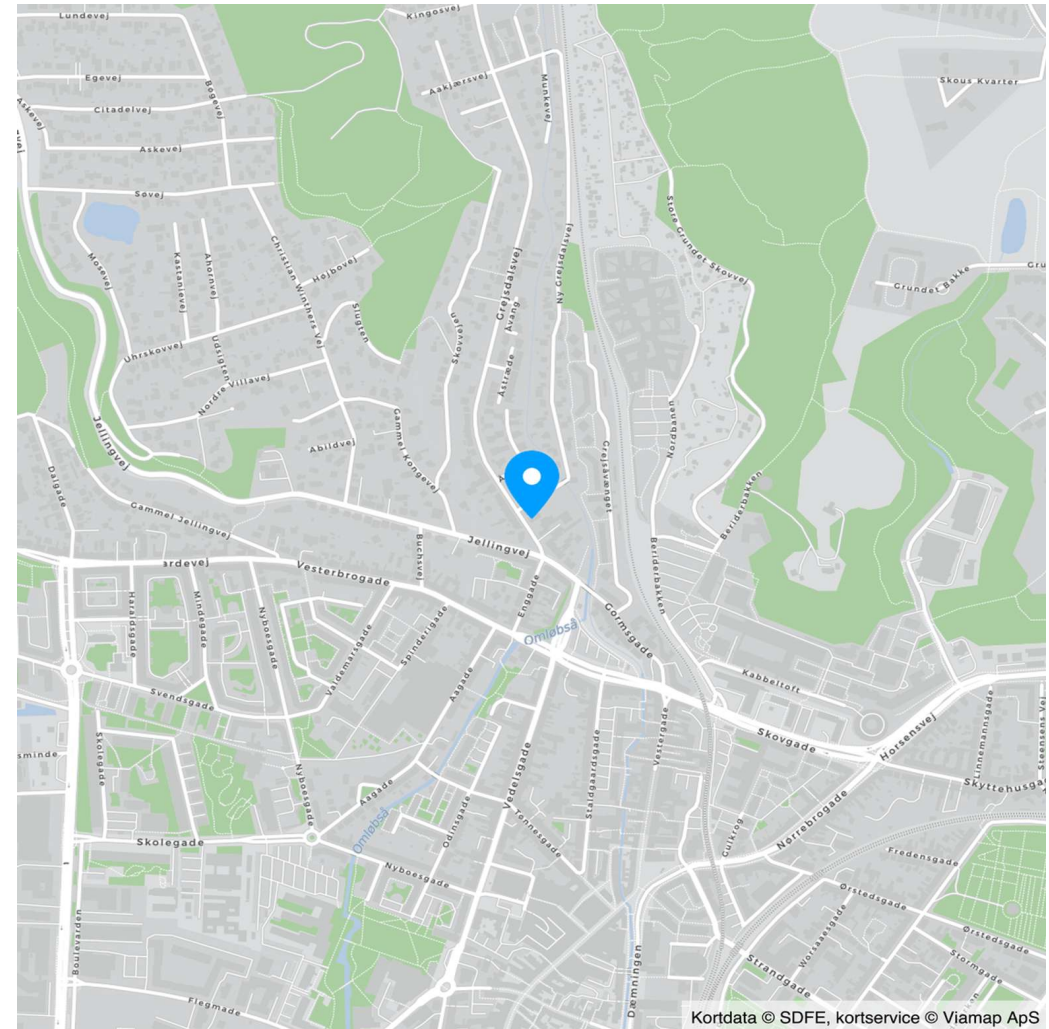
Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS

Adresse: Grejsdalsvej 8, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	200c Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	100583346
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910/1990

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	179 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	179 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	173 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.625.000
Grundværdi:	1.100.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.300.000
Grundlag for grundskyld:	880.000

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  
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  
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, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
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, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.630	Kontantpris	kr.	4.345.000
Grundskyld	kr.	9.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	27.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	4.380.450
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.	42.995			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.610 md. / 283.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.294 md. / 231.529 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: 08.04.2026

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

**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, 1., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 701-7742  
Ejerudgift/md.: kr. 3.583

Dato: 17.04.2026

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:

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 179 / 504  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

To p-pladser.

**Fællesfaciliteter**

Kælder og have.

**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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

**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 og spildevandsplan

**Bygge og beskyttelseslinjer**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer, Sø- og åbenskyttelseslinjer.

# 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.