



**REAL**

## Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>169</b> |
| Kontantpris      | <b>4.295.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>4.131</b>         |             |            |
| Byggeår/ombygget | <b>1910/1990</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **701-7669**

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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026



### Beskrivelse:

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.

Beliggenheden 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.

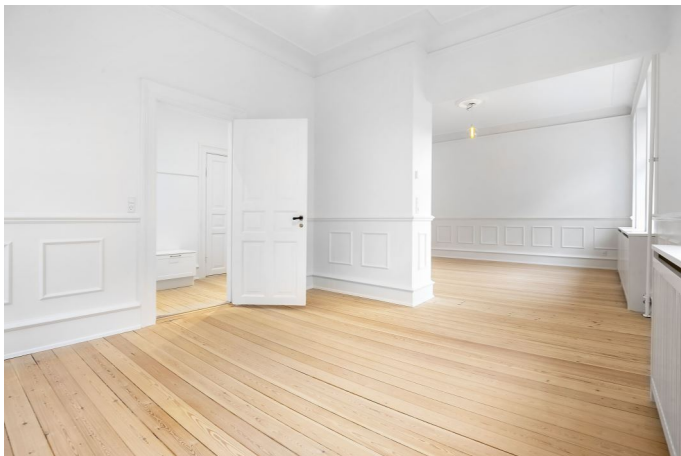
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

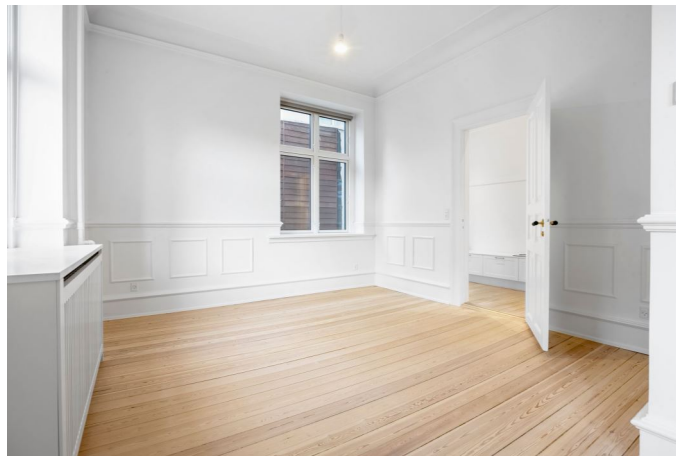
Dato: 17.01.2026



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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026



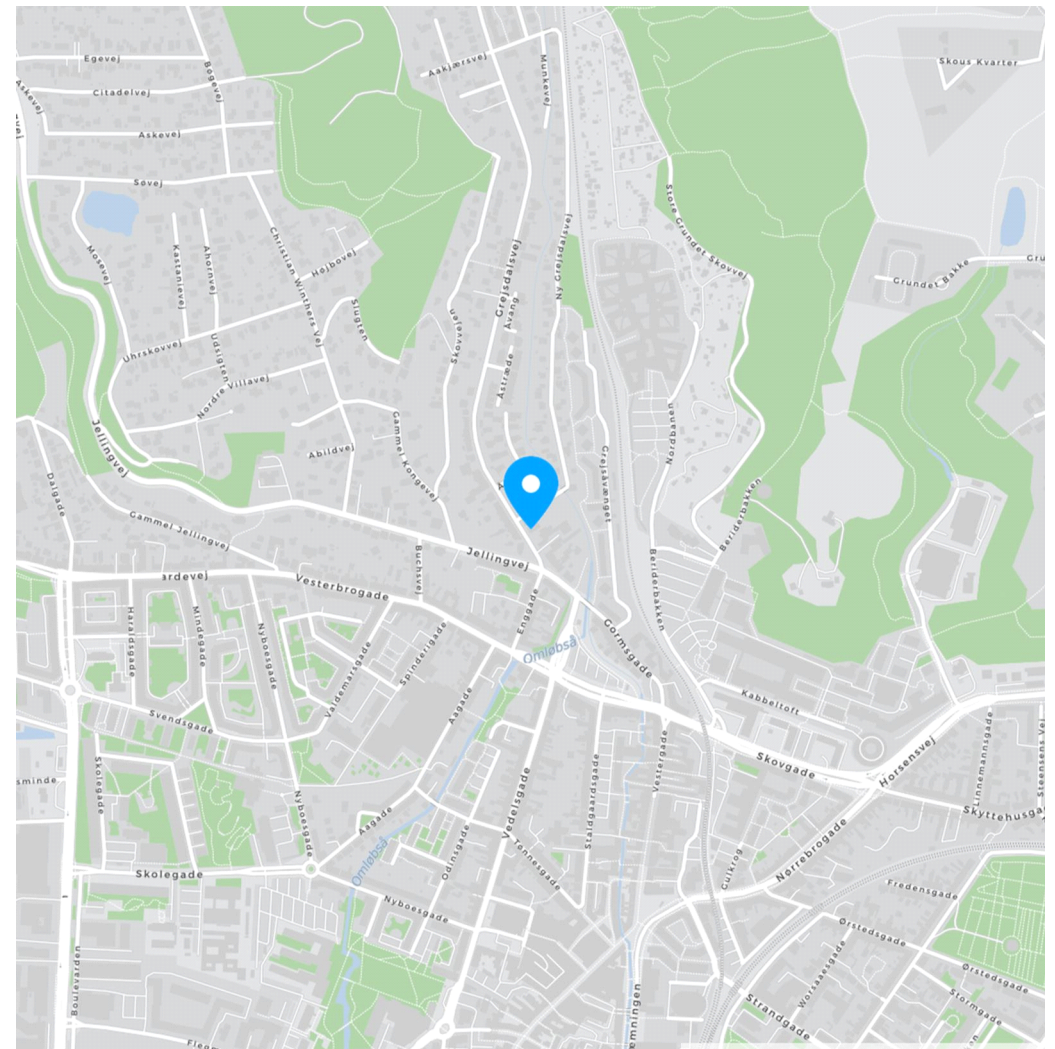
Adresse: Grejsdalsvej 8, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026



REAL





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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed              |
| Må benyttes til:    | Beboelse m. 1 lejlighed    |
| Kommune:            | Vejle                      |
| Matr.nr.:           | 200 c Engene, Vejle Jorder |
| BFE-nr.:            | 100583345                  |
| Ejl.nr.:            | 1                          |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Fælleskloakeret            |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1910/1990                  |

**Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 188 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 188 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 169 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                    |

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.12.1900 Dok om plankeværk mv.  
Nr. 2 lyst d. 31.10.1933 Dok om vej mv, vedligeholdelse af plankeværk mv.  
Nr. 3 lyst d. 31.10.1933 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Nr. 4 lyst d. 22.01.1958 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.

Lokalplan:  
Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby  
Facader og skilte i Vejle Midtby

Kommuneplan:  
Kommuneplan 2025 - 2037

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.



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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1,00 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 salgsopstillingens 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. 4.131

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|--------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 17.524 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 4.295.000 |
| Grundskyld               | kr. | 4.935  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 27.650    |
| Ejerforening             | kr. | 27.000 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                               | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 110    | I alt                                                                                                                      | kr. | 4.330.150 |
|                          |     |        | 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    |     |        | 49.569                                                                                                                     |     |           |

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 22.640 md./ 271.678 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.846 md./ 226.151 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 8, st., 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

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 |
|------------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR Kredit A/S/F3<br>Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 3.545.000 | 3.680.466    | 3.601.431     | DKK              | 2,56               | 126.070       | 29,00        | 3,36 |                      |                             | Nej               |                    |
| DLR Kredit A/S/4% Kontantlån             | Kontantlån      | 2.056.540 | 2.103.007    | 2.105.492     | DKK              | 4,19               | 142.844       | 29,25        | 4,97 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 188/504

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

#### **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.

#### **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.



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

Sagsnr.: 701-7669  
Ejerudgift/md.: kr. 4.131

Dato: 17.01.2026

#### **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.

Afviselser 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**

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

#### **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.

#### **Brugsret og fællesfaciliteter:**

Brugsret: To p-pladser og hævet træterrasse.

Fællesfaciliteter: Kælder og have.

# 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.