

REAL



Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	3.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.424	Grund m2	893
Byggear	1925	Energimærke	C

Sagsnr. **7032088**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

Midt i den smukke og kuperede Grejsdal, hvor naturen snor sig omkring dig, og byens puls stadig er inden for rækkevidde, finder du denne herskabelige villa med mansardtag fra 1925. Huset på Grejsdalsvej 245 fremstår i dag som et harmonisk møde mellem klassisk elegance og moderne komfort – et hjem, hvor sjælen er bevaret og detaljerne nænsomt fornyet.

Med 167 m² bolig og yderligere 85 m² særdeles anvendelig kælder får du masser af plads – både til familieliv, gæster og hverdagens mange behov. Indenfor bydes du velkommen af smukke sildebensparketgulve, lofter med stuk, paneler og de karakteristiske sprossede vinduer, der lader lyset strømme ind i rummene. Alt er gennemtænkt, og de moderne elementer – som de lyse grå klinker, indbyggede spots og farvesatte vægge i rolige, afdæmpede nuancer – spiller perfekt sammen med husets oprindelige sjæl.

Entréen binder etagerne smukt sammen med trappe til både kælder og førstesal. Herfra føres du videre til et lyst køkken med spiseplads, holdt i hvide grebsfrie elementer med træbordplade og en elegant naturgrøn farve, der skaber varme og ro. Stuen ligger i åben forbindelse og rummer god plads til både spise- og sofaafdeling, mens et ekstra rum fungerer som kontor eller gæsteværelse. Et pænt og veludnyttet badeværelse fuldender stueplan.

På førstesalen finder du to hyggelige børneværelser, et stort soveværelse med walk-in-closet samt et smukt badeværelse med både bruseniche og liggekar – en sand oase i hverdagen.

Læs videre på næste side.

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: Camilla Plum Nielsen



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025

Kælderen er istandsat med omtanke, så den både er funktionel og rummer bl.a. bryggers, toilet og flere disponible rum. Blandt de disponible rum er der indrettet et praktisk værksted samt et hyggeligt rum, der i dag fungerer som vinkælder/hobbyrum – ideelt til den kreative sjæl eller vinelskeren, der ønsker sit eget lille fristed.

Haven på 893 m² er et kapitel for sig. Her får du en skøn kombination af terrasse, solkroge og grønne niveauer. Fra den store fliseterrasse med plads til grill og gæster fører en lille trappe op til en skrående have, hvor du kan nyde udsigten mod den omkringliggende natur. En have med masser af plads til både afslapning, leg og fordybelse – omgivet af fred og fuglesang.

Grejsdalen er kendt for sit særlige landskab med skovklædte skrænter og små stier, der snor sig gennem dalen. Huset hér ligger desuden kun 100 meter fra Stibroen over Grejsdalen – en arkitektonisk smuk gangbro, der svæver over dalen og forbinder de mange naturruter. For de nuværende ejere er stibroen og naturen en fast del af hverdagen – et sted for daglige gåture, motion og ro midt i det grønne.

Grejsdalsvej 245 er kort sagt et hjem for dig, der værdsætter æstetik, historie, natur samtidig med nærheden til Vejles kultur og pulserende byliv.

Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

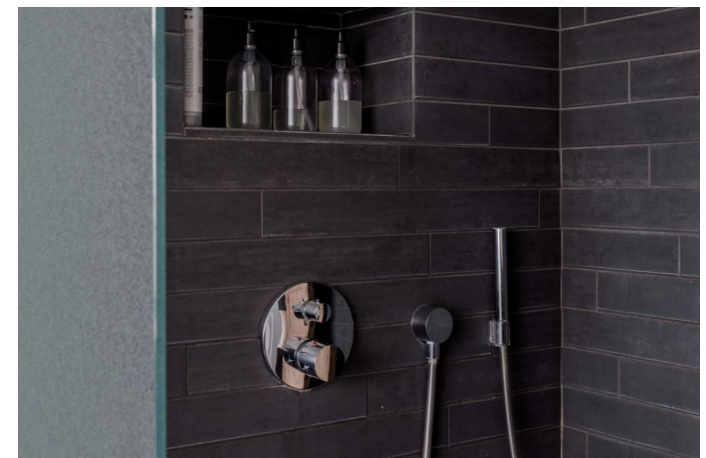
Dato: 17.12.2025



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

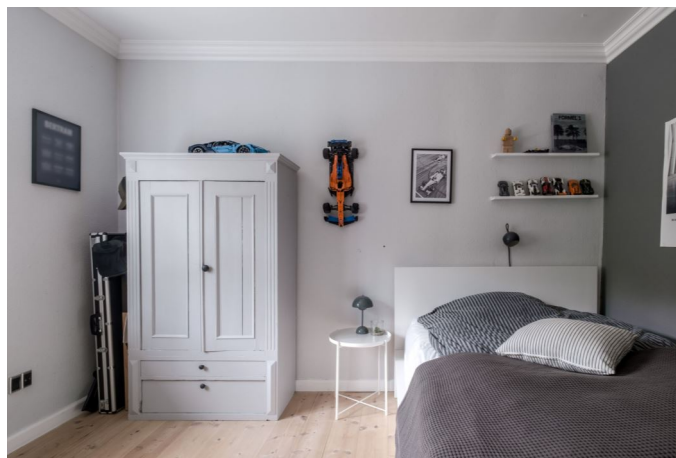
Dato: 17.12.2025



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

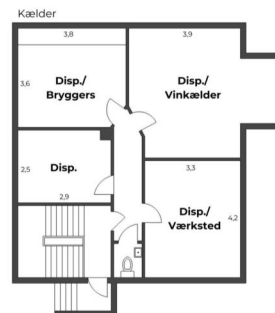
Dato: 17.12.2025



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

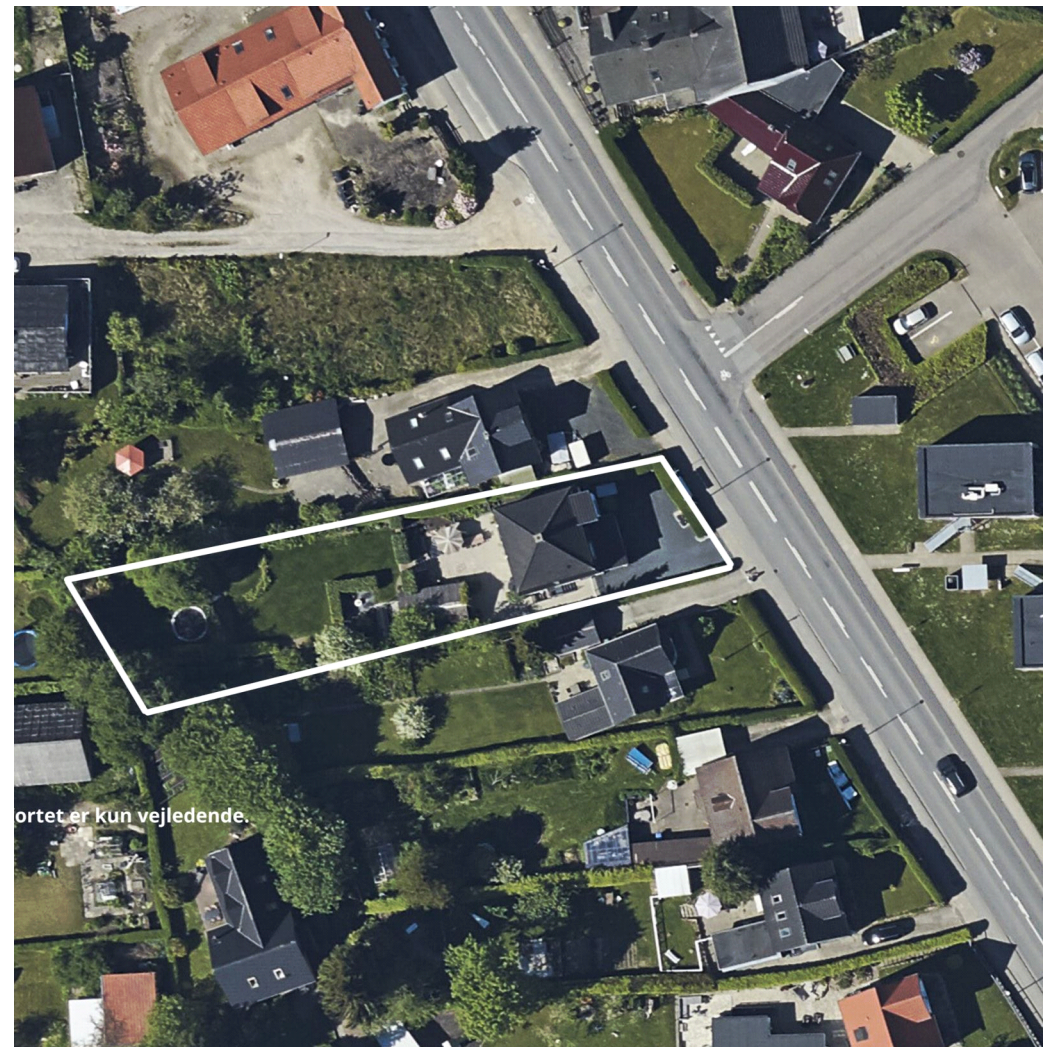
Dato: 17.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100





Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 ai Hover By, Hover
BFE-nr.:	4369113
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.563.000 kr.
Grundværdi:	988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.050.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	790.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	893 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Udhus:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.02.1897 Dok om bro over åen mv.
Nr. 2 lyst d. 04.09.1908 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 01.08.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Kommuneplan/rammeområde: 1.4.B.6

Tilbehør:

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

Køleskab

Indbygningsovn mrk. Siemens

Keramisk kogeplade med induktion

Emhætte mrk. Siemens

Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 28,57 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Tidligere brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.



Adresse: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.457	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	8.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	6.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	3.945	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	3.837.086
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.085			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.352 md./ 244.228 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.634 md./ 199.612 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% 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: 16.12.2025
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: Grejsdalsvej 245, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 7032088
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 17.12.2025

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	2.052.200	2.052.200	2.061.742	DKK	2,12	135.263	23,00	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.