



Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	4.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.835	Grund m ²	1.217
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **701-8096**

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: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026



Moderne etplansvilla med flot køkken-alrum og plads til hele familien

På Jens Ussings Vej 28 i Grejs finder du en moderne og velindrettet etplansvilla, hvor kvalitet, rummelighed og et fantastisk lysindfald går op i en højere enhed. Med en gennemtænkt planløsning, fire gode værelser, to badeværelser og skønne opholdsrum er boligen ideel til familien, der ønsker både komfort og funktionalitet.

Du bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til et praktisk bryggers og boligens fordelingsgang. Herfra fordeler boligen sig naturligt med fire gode værelser, som kan indrettes som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelser alt efter familiens behov. Huset rummer desuden to flotte badeværelser, som gør hverdagen både nem og komfortabel.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, hvor det stilrene køkken med stor køkkenø indbyder til både madlavning og samvær. Der er god plads til et stort spisebord, og de mange vinduespartier samt de høje lofter skaber en fantastisk rumfornemmelse og et flot lysindfald. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til den store terrasse, hvor inde- og udelivet smelter naturligt sammen.

I forlængelse af alrummet ligger den rummelige stue, som byder på god plads til et hyggeligt sofaarrangement. Også her er der udgang til terrassen, så boligens opholdsrum forbindes elegant med de skønne udearealer.

Udendørs venter et stort terrassemiljø med god plads til både spiseområde, lounge og hyggelige sommeraftener. Haven er overskuelig og familievenlig med plads til leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden en carport med tilhørende skur samt endnu et praktisk udhus, der giver gode opbevaringsmuligheder.

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: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026

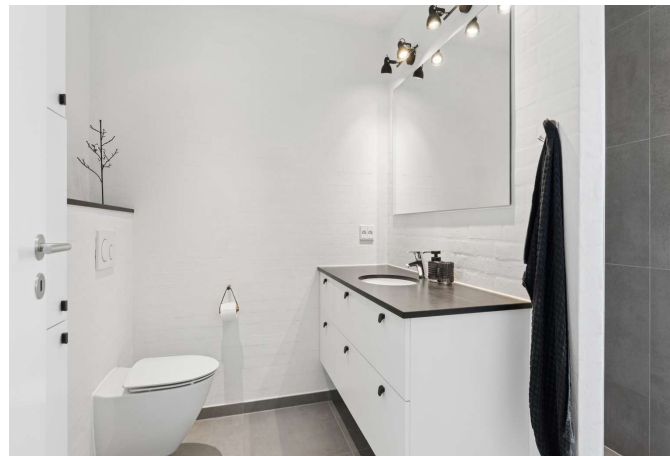
Beliggenheden i Grejs er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, daginstitution, indkøb og områdets naturskønne omgivelser. Samtidig er der kun en kort køretur til Vejle centrum, så du får det bedste fra både by og natur.

En indflytningsklar kvalitetsvilla med flotte detaljer, lyse opholdsrum og en planløsning, der passer perfekt til den moderne familie.

Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

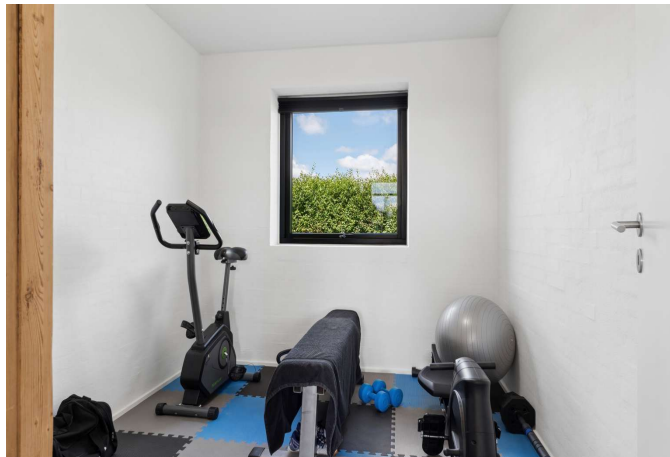
Dato: 18.09.2026



Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026



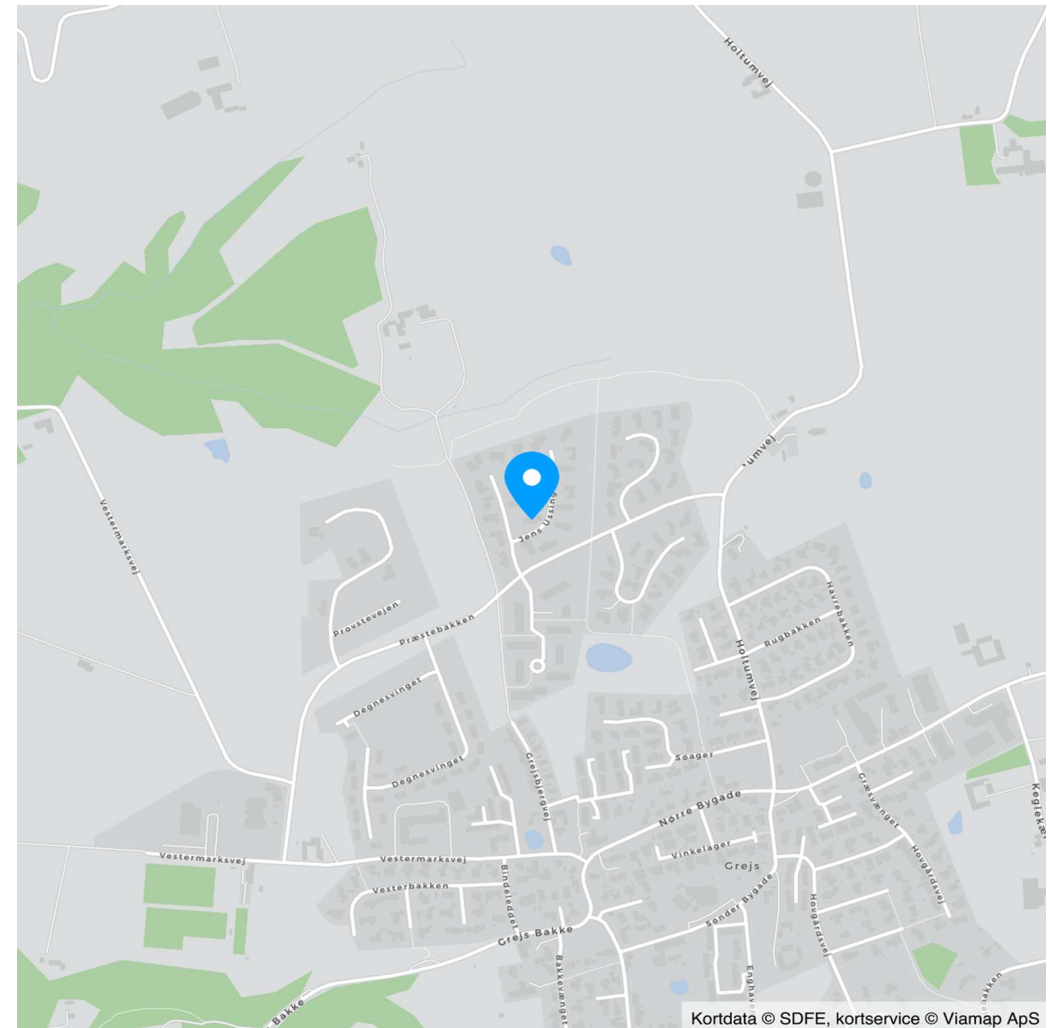
Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 18db Grejs By, Grejs
BFE-nr.: 100100241
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.341.000
Grundværdi: 1.130.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.672.800
Grundlag for grundskyld: 904.000

Arealer**

Grundareal: 1.217 m²
Boligareal i alt: 162 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 m²
Indbygget carport: 48 m²

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

* 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: 07.07.2011 - GRUNDEJERFORENINGSVEDTÆGT

Planer

Kommuneplan 13.B.7 - Boligområde ved Grejsbjergvej og Vestermarksvej i Grejs
Lokalplan 1094 - Boligområde og en dagligvarebutik vest for Holtumvej i Grejs

Tilbehør:

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

Ovn (Grundig, Varmluftsfunktionen er defekt), Ovn (Grundig), Kogeplade (Sharp), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Ukendt), Fryser (Point)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 4.221 Forbrug: 1.796 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
 Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.631	Kontantpris	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	9.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	132	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.500	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	5.808	niske., anslået		
			I alt	kr.	4.292.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.024		

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 23.391 md. / 280.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.117 md. / 229.406 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Jens Ussings Vej 28, Grejs, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 701-8096
Ejerudgift/md.: kr. 2.835

Dato: 18.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.194.000
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 757.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grejs-Søpark
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/årsopgørelsen. 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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

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.