



REAL



Nørregade 32D, 7171 Uldum

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	91
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.014	Grund m ²	285
Byggeår	1982	Energimærke	B

Sagsnr. **714-2203**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026



Rækkehus med solrige terrasser, carport og nem have

Træd ind i dette indbydende rækkehus, hvor lys og funktionalitet smelter sammen.

Hoveddøren fører ind i en entré med god plads, som giver adgang til to værelser, begge med indbyggede skabe – ideelt til soveværelser eller kontor. Den rummelige stue er lys og indbydende med plads til både spisebord og sofaarrangement. Man har en dejlig vestvendt terrasse, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften. Køkkenet, der ligger i tilknytning til stuen, er lyst og funktionelt med rigeligt skabsplads og mulighed for en mindre spiseplads med mulighed for at lave køkken-alrum.

Husets badeværelse er praktisk indrettet med ovenlysvindue og plads og stor bruseniche, mens bryggerset byder på håndvask, skabsplads og plads til vaskemaskine – en funktionel løsning for hverdagen.

Den overskuelige have er let at vedligeholde og giver samtidig plads til hyggelige stunder udendørs. Morgensolen kan nydes på den østvendte terrasse – et perfekt sted at nyde morgenkaffen i solens første stråler.

Til huset hører også en carport m. integreret skur, som giver praktisk parkering og opbevaringsmuligheder.

Dette hjem kombinerer komfort, funktionalitet og solrige udeområder i en attraktiv pakke – et ideelt rækkehus for familien, der ønsker lys, plads og en nem have at holde.

Uldum er en hyggelig by med dagligvarebutikker, skole, børnehave og sportsfaciliteter. Byen byder på grønne områder og et aktivt lokalmiljø, samtidig med hurtig adgang til større byer og motorvej.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



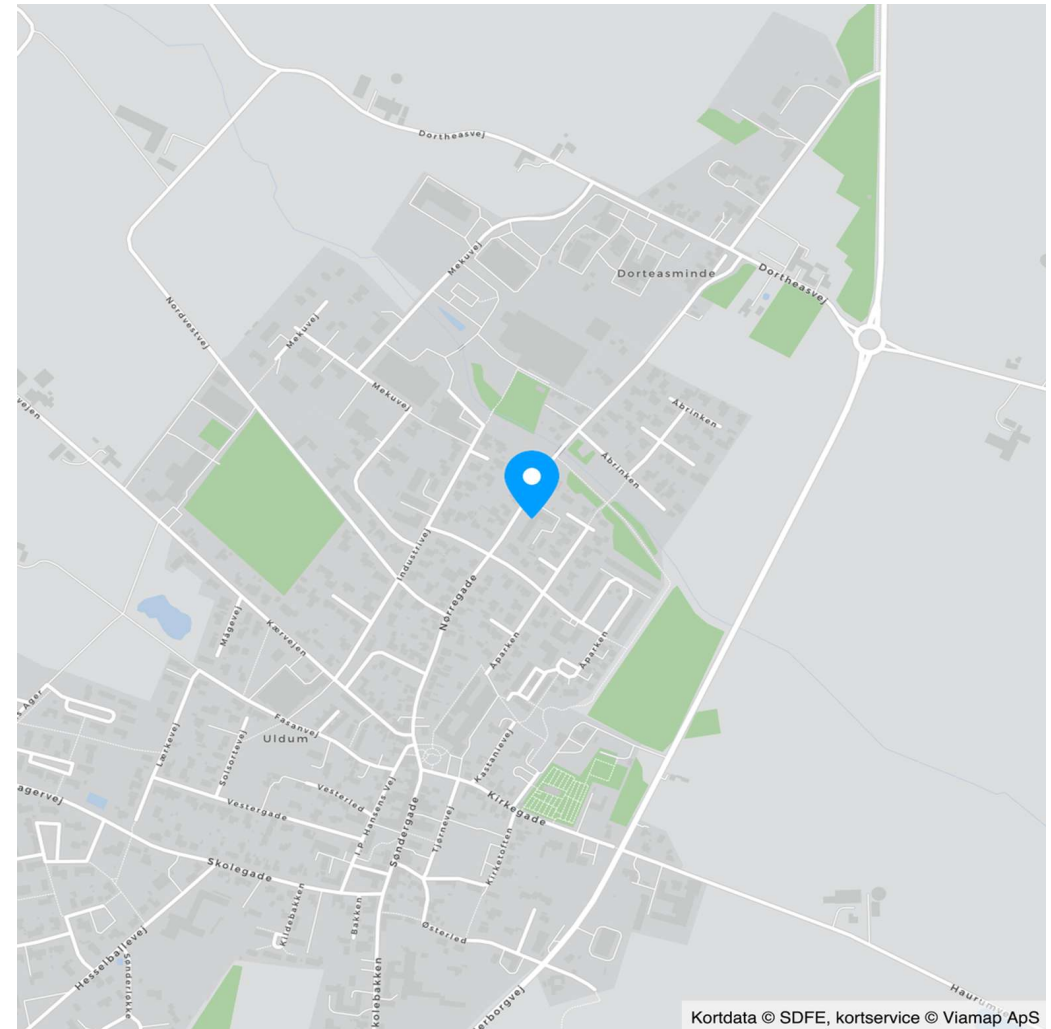
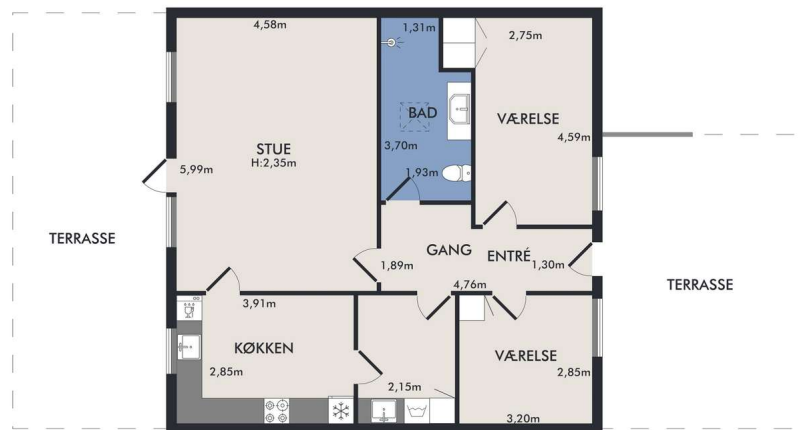
Ejendommen



Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Klyngehus
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	15cd Uldum By, Uldum
BFE-nr.:	4361697
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	808.000
Grundværdi:	196.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	646.400
Grundlag for grundskyld:	156.800

Arealer**

Grundareal:	285 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²
Carport:	27 m ²
Udhus:	3 m ²

** 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. : 23.06.2026 -
- Nr. 1: 14.12.1961 - Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler -
- Nr. 2: 11.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 10.08.1982 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Kommuneplan 6.B.06 - Åparken

Tilbehør:

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

, De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Sø- og åbneskyttelseslinjer

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.149 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.297	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebekæmpelse	kr.	103	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.550	I alt	kr.	908.750
Grundejerforening	kr.	800			
Renovation	kr.	3.176	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.164			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.945 md. / 47.337 år v/26,50 %

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

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: Nørregade 32D, 7171 Uldum
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2203
Ejerudgift/md.: kr. 1.014

Dato: 23.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Nørreparken Uldum

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.