



**REAL**

## Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>845.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.159</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>746</b>
Byggeår	<b>1959</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **501-5732**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://www.realmaeglerne.dk/nørtoft)

## 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: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026



### 1. plans villa i Uhe med moderne opdateringer og praktisk indretning

Etplans villa i Uhe med moderne opdateringer og praktisk indretning

Velkommen til denne fine etplans villa beliggende i Uhe, som ligger fint placeret mellem Billund og Give og desuden med nem adgang til både Vejle, Brande, Herning mv. Denne ejendom er det perfekte valg for dem, der ønsker at kombinere roen fra livet på landet med nem adgang til større byer og faciliteter. Villaen, der blev bygget i 1959, har et boligareal på 90 m<sup>2</sup> og er indrettet med to værelser samt en rummelig stue, hvilket gør den ideel for både singler, par og mindre familier.

En af de store fordele ved denne bolig er de nylige opdateringer, der inkluderer en moderne luft-vand varmepumpe installeret i 2024 samt et badeværelse fra samme år. Disse forbedringer sikrer ikke blot komfort men også energieffektivitet, hvilket kan mærkes på varmeregningen.

Boligen er lys og indbydende med gode muligheder for at sætte sit eget præg. Desuden skal det nævnes, at huset er meget prisvenligt og giver meget hus for pengene. Taget er desuden skiftet på ca. halvdelen af huset (den side mod p-pladsen).

Grunden omkring huset giver god plads til udendørs aktiviteter eller afslapning i haven. Med udsigt til træer fra baghaven får man følelsen af at være tæt på naturen, samtidig med fordelene ved at bo tæt på byen. Ejendommen grænser op til en offentlig parkeringsplads, som sjældent benyttes, hvilket giver lidt ekstra afstand til vejen.

Beliggenheden er yderst attraktiv for pendlere eller rejselystne personer takket være nærheden til Billund Lufthavn samt gode vejforbindelser til flere større byer. Her får du muligheden for at nyde livet på landet uden at gå på kompromis med moderne bekvemmeligheder.

#### 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: Kristoffer Høffner Jørgensen



Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026





Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026





Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026





Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026

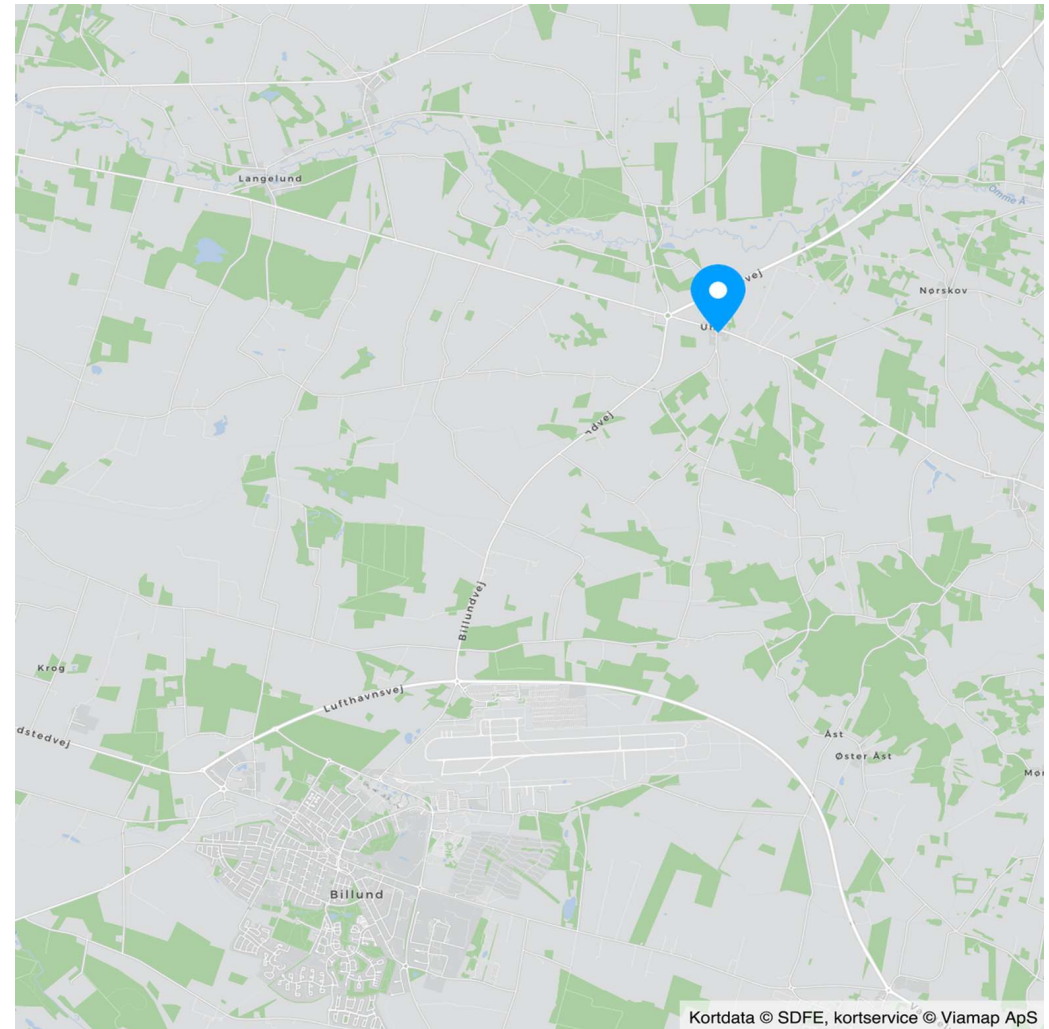




Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026



Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 1at Uhe By, Ringive  
BFE-nr.: 4356504  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1959

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 543.000  
Grundværdi: 227.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 434.400  
Grundlag for grundskyld: 181.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 746 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 12 m<sup>2</sup>

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

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 99.L.14 - Uhe

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk AtlasEmhætte, mrk ukendt.Komfur, mrk VossOpvaskemaskine, mrk BoschVaskemaskine, mrk ukendt.Tørretumbler, mrk ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 7.343 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelset

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.215	Kontantpris	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	1.522	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.304
Rottebekæmpelse	kr.	88	I alt	kr.	860.254
Service på varmepumpe - Anslået	kr.	2.500	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.		
Spildevandsafgift	kr.	1.986			
Husforsikring	kr.	3.685			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.903			

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 4.643 md. / 55.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.793 md. / 45.515 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: 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: Gødsbølvej 1, Uhe, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 501-5732  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 19.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Haveskur 10m<sup>2</sup> kun registreret som en bemærkning på BBR. Køber sørger selv for korrekt registrering.

Internet - og antenneforhold:

Der er ikke taget forbehold for udgifter her til. Det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter hertil.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Kloak:

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

# 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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.