



REAL

Adonisvej 31, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	4.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.797	Grund m2	938
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7358**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Denne indbydende og gennemførte villa fra 2008, hvor stilfulde detaljer og funktionelle løsninger smelter sammen til en boligoplevelse ud over det sædvanlige, byder på hele 197 m² bolig samt ca. 20 m² hems. Her bor man på en fredelig, lukket vej i det familievenlige Uhrhøj – med alt det nødvendige i nærområdet og Vejles pulserende byliv kun få minutter væk.

Indendørs mødes man af et lyst og åbent køkken-alrum, hvor loft til kip og store vinduespartier skaber en fantastisk rumfornemmelse og et naturligt lysindfald dagen igennem. Her er plads til både hverdag og fest – med viktualierum og masser af albuerum i det moderne køkken, som glider ubesværet over i hjemmets hyggelige stue. Brændeovnen tilføjer varme og stemning på de køligere dage og gør rummet til et naturligt samlingspunkt.

Villaen rummer hele fem værelser – perfekt til den store eller voksende familie. Forældreafdelingen forkæler med eget badeværelse, direkte udgang til en privat terrasse samt adgang til den rolige forhave – et ideelt frirum til morgenkaffen eller aftenens sidste stråler. Tre af de fire øvrige værelser er indrettet med hems, hvilket giver ekstra plads og masser af charme – perfekte til kontor eller børne- eller teenageværelser.

Komforten er i top med genvex-anlæg og centralstøvsuger med 2 fejebakker og hele 5 udtag, som dækker hele huset. Der er naturligvis endnu et badeværelse samt et stort, praktisk bryggers med god opbevaringsplads – her er der tænkt på hverdagens behov og familiens logistik.

Udendørs venter en stor og ugeneret terrasse, hvor udelivet kan leves i fulde drag. Her er masser af plads til sommerens grillmiddage, børneleg eller rolig afslapning under åben himmel. Til huset hører også en rummelig dobbeltgarage med gulvarme – en luksus, man hurtigt lærer at sætte pris på.

Beliggenheden på Adonisvej er helt i top – et lukket vænge omgivet af grønne områder og med et stærkt naboskab. Her bor mange børnefamilier med kort afstand

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: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

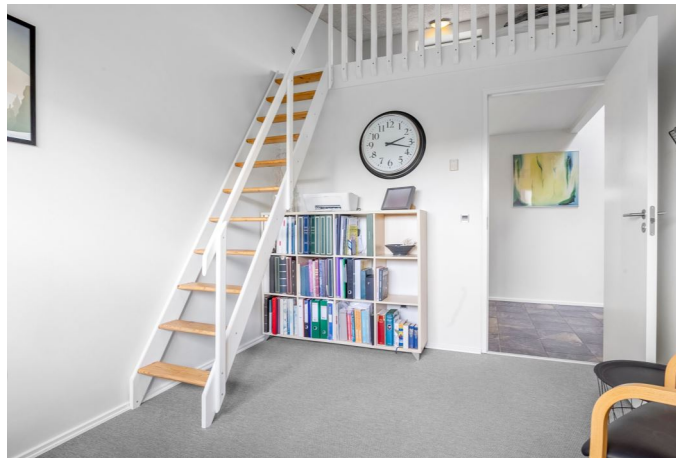
Dato: 16.01.2026



Adresse: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026



Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 iv Uhre By, Hover
BFE-nr.:	10065160
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	938 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	43 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Plan - Boligområde ved Gaiavej, Trojavej m.fl., Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.218.000 kr.
Grundværdi:	1.764.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.374.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.411.200 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: SMEG
Ovn: AEG
Kombi ovn: AEG
Emhætte: AEG
Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.951 Forbrug: 14,43 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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 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.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 264.000 jf. tinglyssattest pr. d. 01.09.2025



Adresse: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.209	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	14.818	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	4.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Renovation	kr.	5.423	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	4.944.313
Skorstensfejning	kr.	729	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Ejerudgift i alt 1 år		45.559			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.835 md./ 310.017 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.506 md./ 258.072 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:

16.01.2026

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: Adonisvej 31, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 701-7358
Ejerudgift/md.: kr. 3.797

Dato: 16.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Planetbyen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.