



REAL

Bakkelyparken 63, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.882	Grund m ²	1.146
Byggeår	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9135**

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: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026



Arkitektur, udsigt og masser af sjæl på Uhrhøj

Her får I ikke bare en bolig – men et hjem med arkitektur, atmosfære og en udsigt, der bliver ved med at imponere. På en attraktiv og rolig adresse på Uhrhøj ligger denne spændende, fuldmurede villa, hvor gennemtænkte løsninger og det kuperede landskab går hånd i hånd.

Allerede ved ankomsten mærker man kvaliteten. Boligen byder på en indbydende entré, hvorfra hjemmet folder sig ud med en rigtig god og familievenlig planløsning. I den ene del finder I en børneafdeling med tre værelser og eget badeværelse, mens forældrene får deres helt egen afdeling med soveværelse og privat bad.

Husets naturlige samlingspunkt er det lækre køkkenalrum, hvor store vinduespartier lader udsigten over det kuperede landskab være en del af indretningen. Her er plads til både hverdagslivet, de lange middage og gæster omkring bordet. Fra alrummet er der adgang til et praktisk viktualierum, som giver ekstra plads til opbevaring.

Den nedsænkede stue er noget helt særligt. Her emmer det af sjæl og charme, og niveauforskellen skaber en hyggelig og næsten loungeagtig stemning. Et rum, man får lyst til at synke ned i, når dagen skal rundes af, og hvor boligens arkitektur for alvor kommer til sin ret.

Beliggenheden på et lukket vænge giver fred og ro, samtidig med at I har grønne områder og skov lige i nærheden. Her kan børnene færdes trygt med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb. Når lysten til byliv melder sig, er Vejle centrum inden for cykelafstand med caféer, butikker og kulturliv. Til ejendommen hører naturligvis også carport.

En spændende og fuldmuret bolig med en helt særlig udsigt, en gennemtænkt planløsning og masser af personlighed – beliggende på attraktive Uhrhøj, hvor naturens ro og byens muligheder mødes.

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.

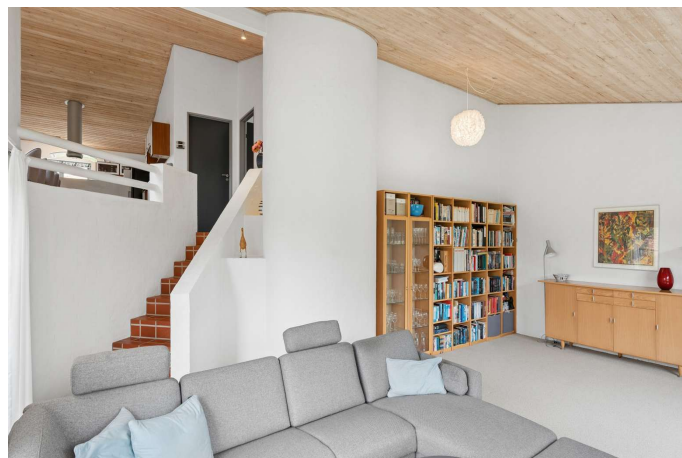
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026



Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026



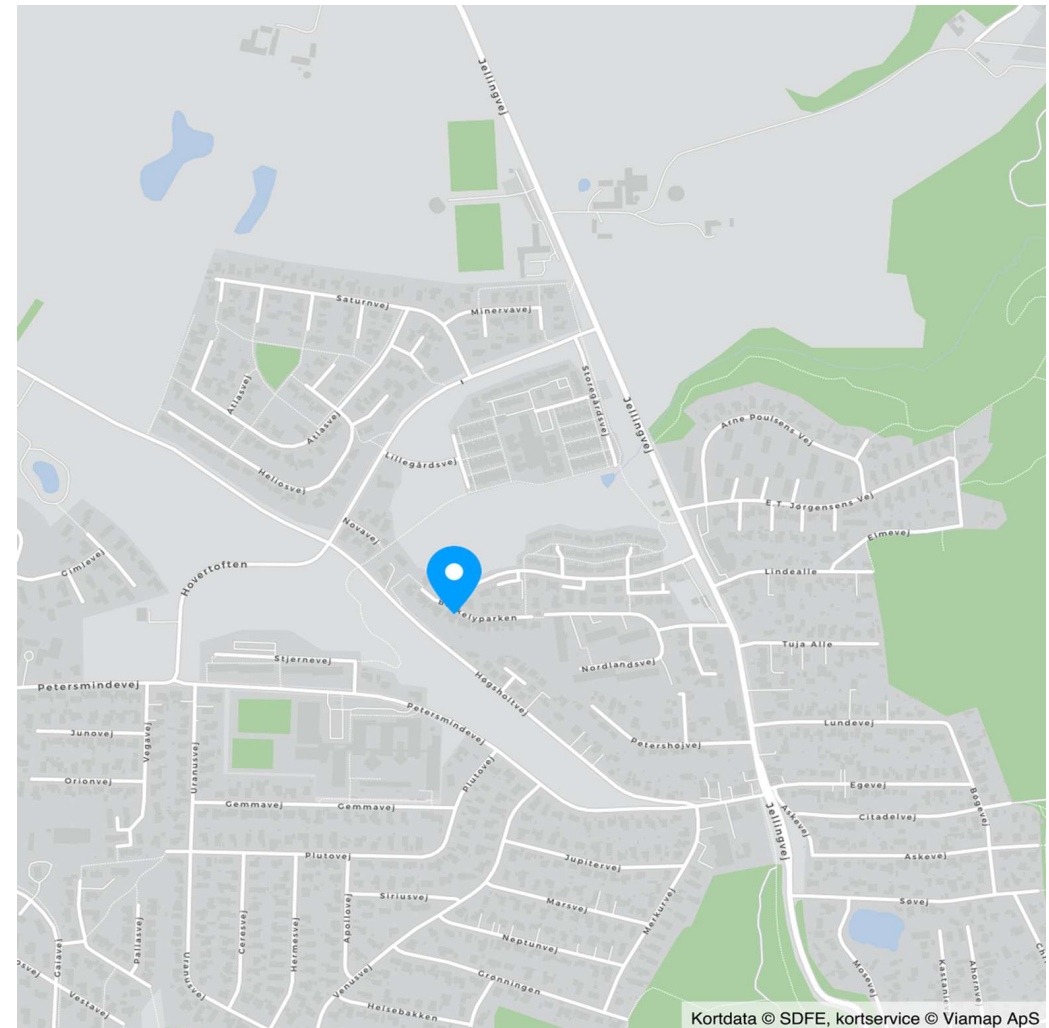
Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2ct Uhre By, Hover
BFE-nr.: 4370051
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.165.000
Grundværdi: 1.302.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.532.000
Grundlag for grundskyld: 1.041.600

Arealer**

Grundareal: 1.146 m²
Boligareal i alt: 180 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 29 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: 03.01.1984 - Lokalplan nr. 39
- Nr. 1: 03.01.1984 - Lokalplan nr. 39
- Nr. 2: 12.03.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 09.01.1989 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 24.09.1990 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Se akt

Planer

Kommuneplan 1.4.B.10 - Boligområde ved Nordlandsvej i Vejle
Lokalplan 39 - Boligområde ved Jellingvej og Høgsholtvej, Hover

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Siemens), Ovn (Elektrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes: Skur fremgår ikke af BBR

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 19.870 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste års varmekonsum udgjorde 12.991,61 kr.

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 C



Adresse: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
 Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.913	Kontantpris	kr. 3.695.000
Grundskyld	kr.	10.937	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 24.050
Renovation	kr.	4.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.794
Rottebekæmpelse	kr.	128	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Grundejerforening	kr.	1.650	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
Husforsikring	kr.	4.694	niske., anslået	
			I alt	kr. 3.735.344
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.586		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.860 md. / 250.314 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.051 md. / 204.607 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: 16.09.2026

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: Bakkelyparken 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-9135
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 28.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 2.111.000
Nr. 6: hovedstol kr. 262.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Bakkelyparken

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.