

# Uhrskovvej 35, 7100 Vejle

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **136** |
| Kontant | **3.650.000** | Værelser | **2** |
| Ejerudgift | **2.449** | Grund m$^2$ | **601** |
| Byggeår | **1934** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **701-9193**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000
Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449
Dato: 06.11.2026



**Flot og moderniseret funkisvilla med 178 etagemeter**

På Uhrskovvej 35 finder I denne smukke og klassiske funkisvilla fra 1934. Huset præsenterer sig med flotte pudsede facader, nyere tagpaptag og elegante zinkinddækninger. Grunden er kuperet, hvilket er udnyttet således at boligen rummer 136 m², som suppleres af yderligere 42 m² integreret kælder i samme høje boligkvalitet og stil. I får således hele 178 gennemførte etagemeter.

Villaen har en eftertragtet adresse på populære Uhrhøj. Det kuperede terræn sikrer et fantastisk panoramisk kig ud over det grønne landskab, byens tagrygge og mod Vejle by, mens midtbyen og motorvejen nås på få minutter.

Stueplanets hjerte er det åbne opholdsmiljø, hvor alrum og stue samles naturligt omkring en stilren, indbygget pejs. Det moderne køkken ligger i halvåben forbindelse og er indrettet med hvide elementer, mørk bordplade, integreret vinkøleskab og kvalitets-hvidevarer. Etagen rummer desuden et godt værelse, en fin entré og et pænt gæstetoilet.

Underetagen føles som en fuldgyldig del af boligen med direkte udgang til terrasserne. Her venter to lyse disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt et spektakulært luksus badeværelse med marmorfliser, badekar og dobbelt bruseniche. Hertil kommer et praktisk vaskerum og god depotplads.

Udearealerne er anlagt med fokus på udeliv og privatliv. En særlig perle er den overdækkede terrasse, der fungerer som en integreret del af stuemiljøet, hvorfra I kan sidde i læ og nyde udsigten mod Vejle. Haven byder desuden på flere solrige fliseterrasser i forskudte niveauer, græsplæne samt carport og udhuse.

En unik og gennemført funkisejendom på Uhrhøj, hvor kvalitet, æstetik og udsigt går op i en højere enhed.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026















**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

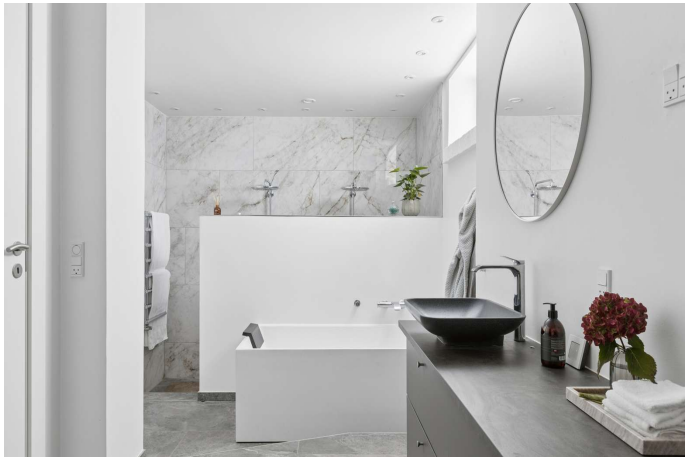
**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026









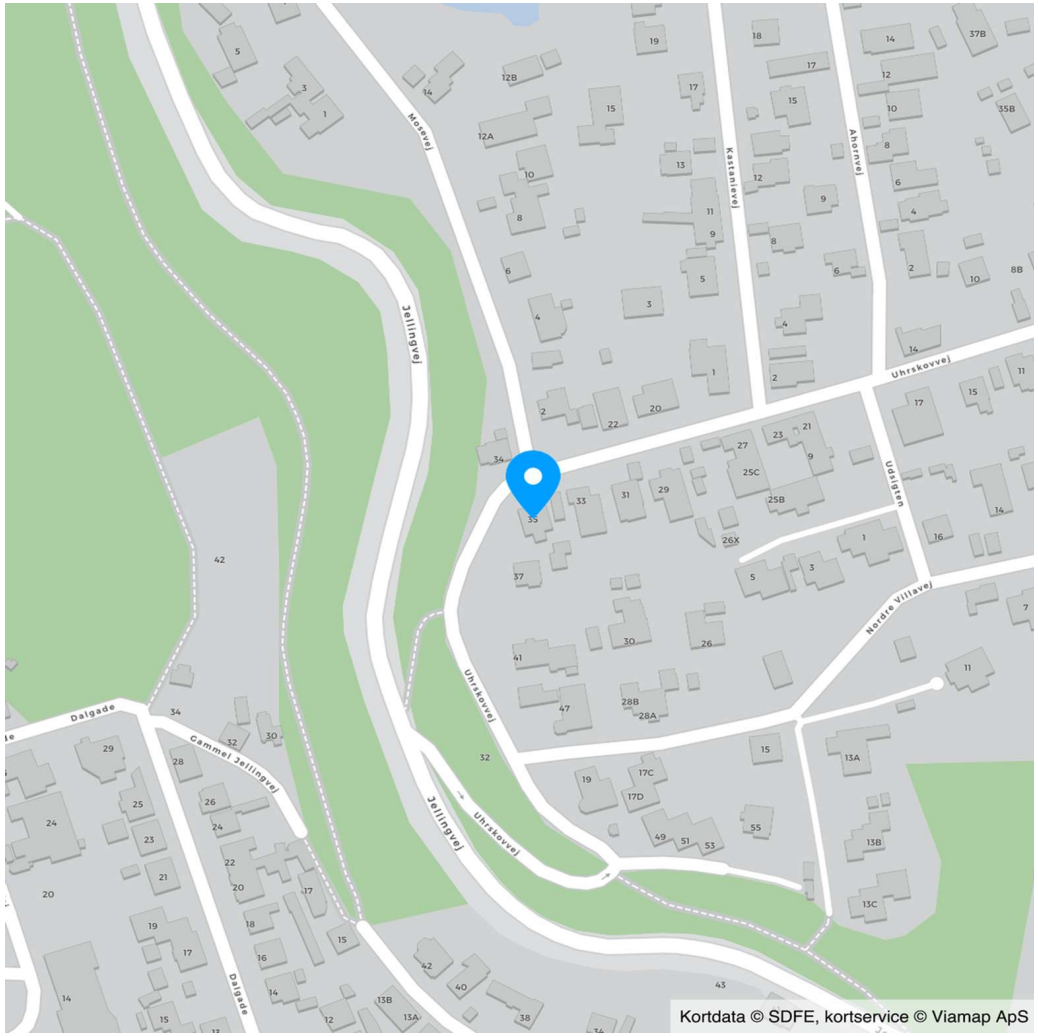
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 543k Engene, Vejle Jorder |
| BFE-nr.: | 5694175 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1934 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.758.000 |
| Grundværdi: | 1.236.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.406.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 988.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 601 m² |
| Boligareal i alt: | 136 m² |
| - heraf Fritliggende enfamilie-hus | 87 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 42 m² |
| Øvrige arealer: | 14 m² |
| Carport: | 35 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.

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

Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Blomberg), Ovn (Siemens), Fryser (Ikea), Vin-køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 02.12.1915 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 30.03.1916 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 21.12.1916 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**
Kommuneplan 1.4.B.1 - Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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 varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Uhrskovvej 35, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 701-9193
Ejerudgift/md.: kr. 2.449

Dato: 06.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.173 |
| Grundskyld | kr. | 10.382 |
| Renovation | kr. | 3.792 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 96 |
| Skorstensfejning | kr. | 639 |
| Husforsikring | kr. | 7.308 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 29.390 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.650.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 23.750 |
| Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 3.681.250 |

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.

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 20.472 md. / 245.661 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.733 md. / 200.800 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle



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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.663.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**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.

**Områdeklassificeret forurening**
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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, varmeplan og spildevandsplan.

**Bygge og beskyttelseslinjer**
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

**Kloakering**
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.
Sælger har sørget for ejendommens afløb er klargjort til en eventuel separering.

**Afvigelser fra BBR**
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet der er en igangværende byggesag, hvor der er søgt om tilladelse til inddragelse af ca. 47 m2 kælder til beboelse.

## 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.