

REAL



Adonisvej 47, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	193
Kontant	4.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.413	Grund m ²	890
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **701-8041**

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: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026



En bolig skabt til familielivet – med udsigt, ro og naturen som nabo

Der er boliger, som imponerer med kvadratmeter. Og så er der boliger, der skaber en følelse. Denne villa på attraktive Uhrhøj hører til i den sidste kategori.

Her bor I i et af Vejles mest eftertragtede kvarterer, hvor natur, tryghed og nærmiljø går hånd i hånd. Fra adressen er der direkte adgang til områdets stisystemer, skov, legepladser og rekreative områder, mens Vejle Fjord danner en smuk kulisse i horisonten.

Villaens 193 veldisponerede kvadratmeter fordeler sig over to etager, hvor lys, arkitektur og funktionalitet går op i en højere enhed. Stueplan byder på en entré, en separat børneafdeling med tre gode værelser og eget badeværelse samt et stort, åbent køkken-alrum og stue, der udgør hjemmets naturlige samlingspunkt. De store vinduespartier skaber en skøn forbindelse mellem inde- og udeliv, mens et praktisk viktualierum fuldender den gennemtænkte indretning.

På førstesalen finder I en rummelig opholdsstue med en fantastisk udsigt over Vejlefjordbroen og fjordlandskabet. Herudover rummer etagen en privat forældreafdeling med stort soveværelse og eget badeværelse.

Udendørs fortsætter de gode rammer med en rummelig carport og flere solrige terrasser, hvor solen kan nydes dagen igennem – uanset om det er til morgenkaffen, grillaftener eller rolige stunder.

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.

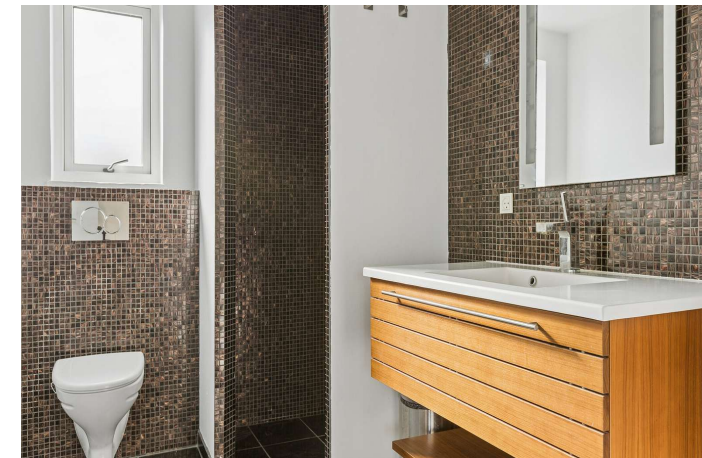
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

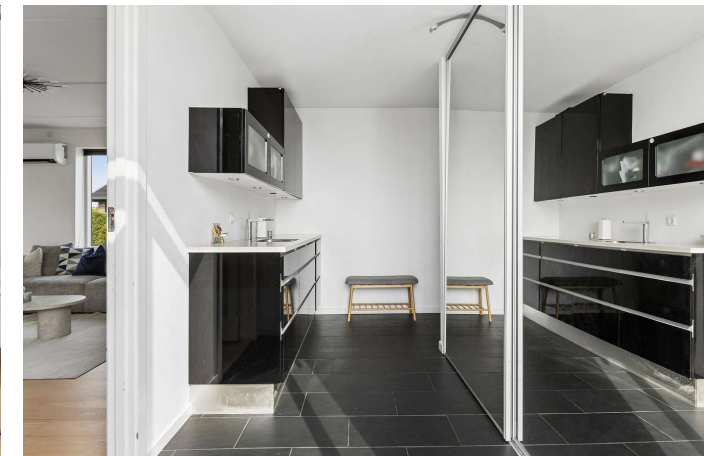
Dato: 01.07.2026



Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026



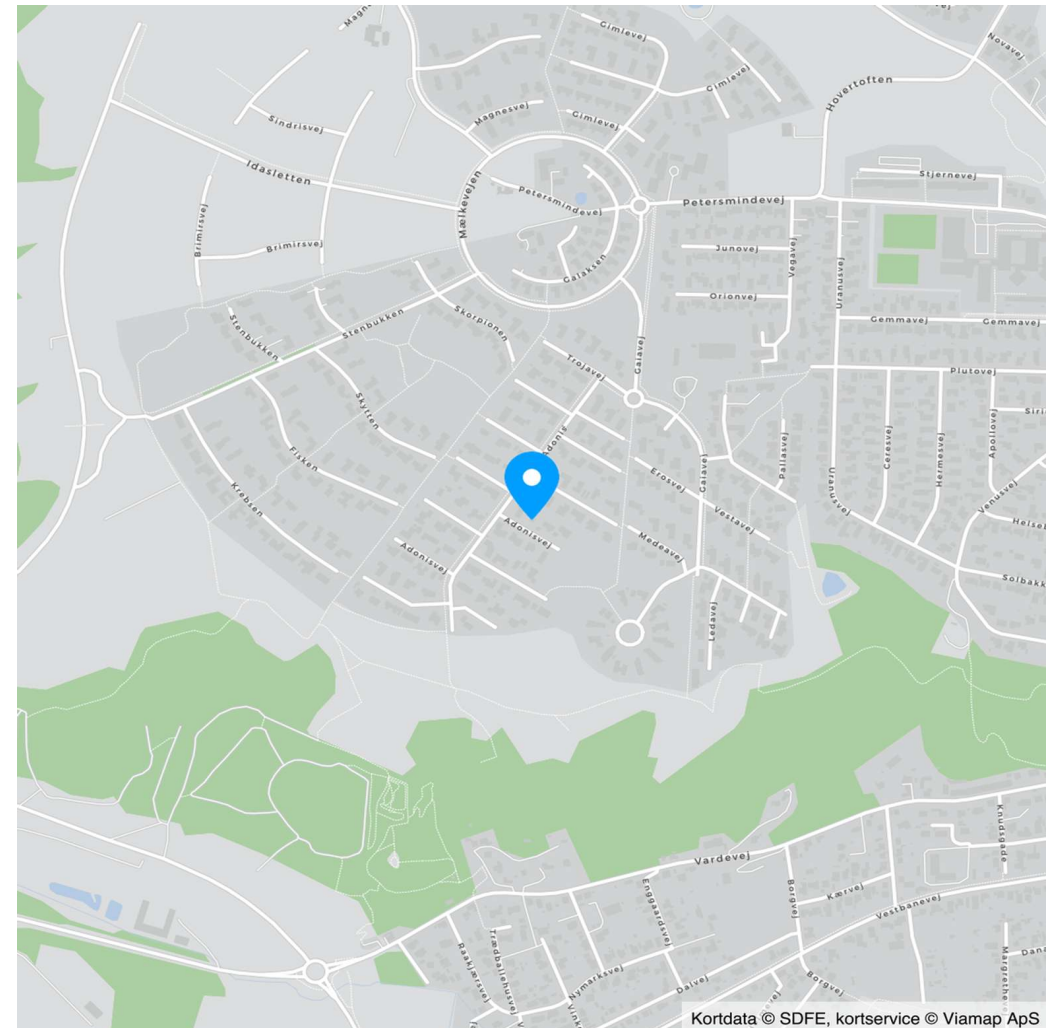
Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6kc Uhre By, Hover
BFE-nr.: 10065168
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.974.000
Grundværdi: 1.094.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.179.200
Grundlag for grundskyld: 875.200

Arealer**

Grundareal: 890 m²
Boligareal i alt: 193 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 50 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.4.B.3 - Boligområde ved Gaiavej i Vejle
Lokalplan 188 - Boligområde ved Gaiavej, Trojavej m.fl., Vejle

Tilbehør:

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

Køleskab (LG), Fryser (LG), Ovn (De Dietrich), Kogeplade (Brandt), Emhætte (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Quooker, Mikrobølgeovn (De Dietrich)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat

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 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.

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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Adonisvej 47, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
 Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.214	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	9.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.596
Rottebekæmpelse	kr.	116	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	4.340.746
Husforsikring	kr.	8.216			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.951			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.331 md. / 279.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.066 md. / 228.791 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: Adonisvej 47, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 701-8041
Ejerudgift/md.: kr. 3.413

Dato: 01.07.2026

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. 2.492.000
Nr. 2: hovedstol kr. 309.000
Nr. 3: hovedstol kr. 425.000
Nr. 4: hovedstol kr. 570.400

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Planetbyen

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.