



REAL

Medeavej 23, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	284
Kontantpris	5.995.000	Værelser	9
Ejerudgift	4.649	Grund m2	1.169
Byggear	2012	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7124**

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: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske moderne funkisvilla, der imponerer med sin stilfulde arkitektur og rummelige indretning. Med en ideel beliggenhed på Medeavej 23 på Uhrhøj, er dette hjem det perfekte valg for dem, der søger en kombination af elegance, komfort, masser af plads og attraktiv børnevenlig placering.

- Moderne Funkisdesign: Hjemmet byder på en moderne funkisstil, der skiller sig ud med rene linjer, store vinduespartier og et indbydende udtryk. Hver detalje er nøje gennemtænkt for at skabe en stilfuld og behagelig atmosfære.

- Dobbelt Carport: Bevar din investering med de to carporte, der beskytter dine køretøjer mod vejr og vind. Det er den perfekte kombination af funktionalitet og æstetik.

- Køkken-almrum med højt til Loftet: Oplev fornøjelsen af et rummeligt køkken-almrum, hvor loftet strækker sig i imponerende højde. Her kan du nyde måltider og socialt samvær i et lyst og åbent miljø. Moderne hårde hvidevarer gør madlavningen til en leg.

- Stuen er lys og rummelig: I forlængelse af køkken-almrummet finder du den indbydende stue, som med sine store vinduespartier og smukke lysindfald skaber en åben og imødekomende atmosfære. Her er der plads til både afslapning og samvær.

- Egen forældreafdeling: Hjemmet har en eksklusiv forældreafdeling, der fungerer som en oase af ro og privatliv.

- 4 øvrige Værelser: Huset rummer yderligere 4 værelser, perfekte til børnene, gæster eller som kontorplads. Fleksibiliteten i indretningen giver dig mulighed for at tilpasse hjemmet efter dine behov.

- Multirum: Uanset om du er til bordtennis, bordfodbold eller ønsker et dedikeret vinrum, har dette hjem et alsidigt multirum med plads til leg og hobbyer.

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: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025



Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025



Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

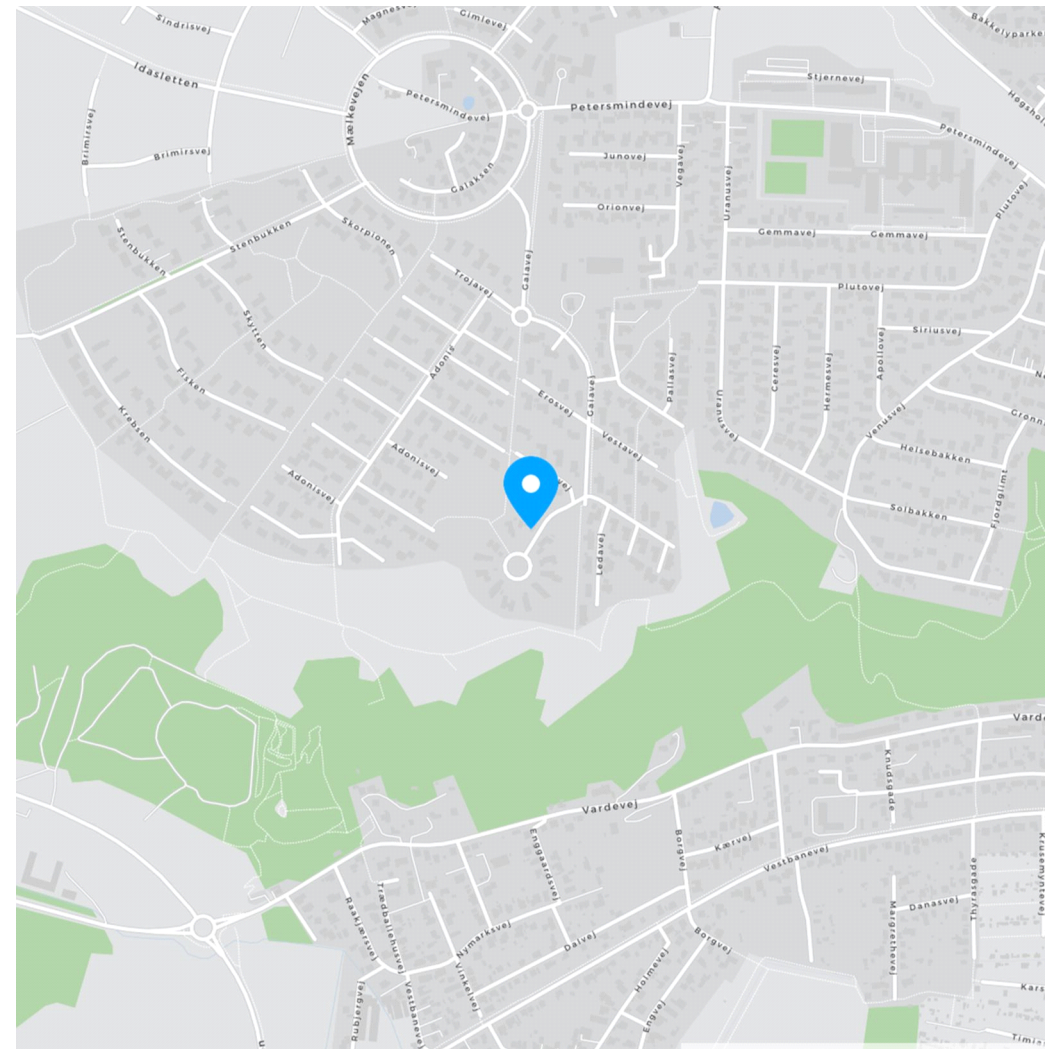
Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 lq Uhre By, Hover
BFE-nr.:	10065207
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2012

Arealer*

Grundareal:	1.169 m ²
Boligareal i alt:	284 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.947.000 kr.
Grundværdi:	1.345.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.757.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.076.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.12.2008 Dok om kloakledning, regnvandsbassin, drift mv.

Lokalplan:

Boligområde ved Gaiavej, Trojavej m.fl., Vejle
Tillæg til lokalplan for Gaiasvej og Trojavej, Vejle

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 - 2033

Boligområde ved Gaiavej i Vejle

Nr. 1 lyst d. 04.12.2008 lbnr. 27858-52 Tillægstekst Dok om

kloakledning, regnvandsbassin, drift mv. Filnavn: 52_AR_337

Nr. 1 lyst d. 04.12.2008 lbnr. 27858-52 Tillægstekst Dok om

kloakledning, regnvandsbassin, drift mv. Filnavn: 52_AR_337

Nr. 1 lyst d. 04.12.2008 lbnr. 27858-52 Tillægstekst Dok om

kloakledning, regnvandsbassin, drift mv. Filnavn: 52_AR_337

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

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.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §6.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 4.234.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.09.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 19,89 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025



Adresse: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	11.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.786
Husforsikring	kr.	13.550	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Grundejerforening	kr.	2.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	162		kr.	
Renovation, anslået	kr.	4.020	I alt		6.057.136
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år			55.794		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.685 md./ 380.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.125 md./ 313.495 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 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: 26.09.2025
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: Medeavej 23, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 701-7124
Ejerudgift/md.: kr. 4.649

Dato: 26.09.2025

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
Ingen													

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.