

REAL



Uranusvej 17, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	89
Kontant	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.303	Grund m ²	705
Byggeår/ombygget	1969/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **701-8026**

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: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026



Moderniseret 60'er-perle på Uranusvej 17 med geniale bonuskvadratmeter

Bag den klassiske, gule murstensfacade fra 1969 på Uranusvej 17 i Vejle gemmer sig en gennemgribende og moderne overraskelse. Ejendommen har gennemgået en forvandling til et lyst og atmosfærefyldt boligmiljø. Selvom det officielle boligareal lyder på 89 kvadratmeter, føles huset markant større takket være en fænomenal planløsning og nogle exceptionelt gode bonuskvadratmeter.

Husets absolutte hjerte er det store, åbne leverum, der elegant smelter køkken, alrum og stue sammen i én flydende enhed. Det stilrene køkken med hvide elementer suppleres smukt af lyse trøldtektlofter og en elegant trælamelvæg, som skaber en varm og eksklusiv stemning i sofaafdelingen. Herfra er der direkte udgang til den hyggelige udestue, som med sine store glaspartier fungerer som en naturlig forlængelse af stuen i de lune måneder. Som et ekstra lille plus, så kan vinduespartierne skubbes til siden på de rigtig varme dage, således den fungerer som en overdækket terrasse i stedet. Entréen fungerer samtidig som fordelingsgang til husets to regulære værelser og det lækre, moderniserede badeværelse.

Fra køkkenet er der yderst praktisk adgang til det store vaskerum på hele 19 kvadratmeter. Vaskerummet er udført i samme stringente stil som køkkenet og er spækket med skabs- og bordplads samt vaskefaciliteter. Herfra kan du endda gå direkte ud i den integrerede garage – en genial detalje på de regnfulde hverdage.

Udenfor venter en pæn og velholdt have. En flot, flisebelagt indkørsel leder op til garagen, mens der er etableret store fliseterrasser på begge sider af huset. Det betyder, at du altid kan finde en plads i solen fra morgen til aften.

Her får du et fuldstændig indflytningsklart og gennemført hjem.

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: Victor Mielche Zinck

Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026



Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026



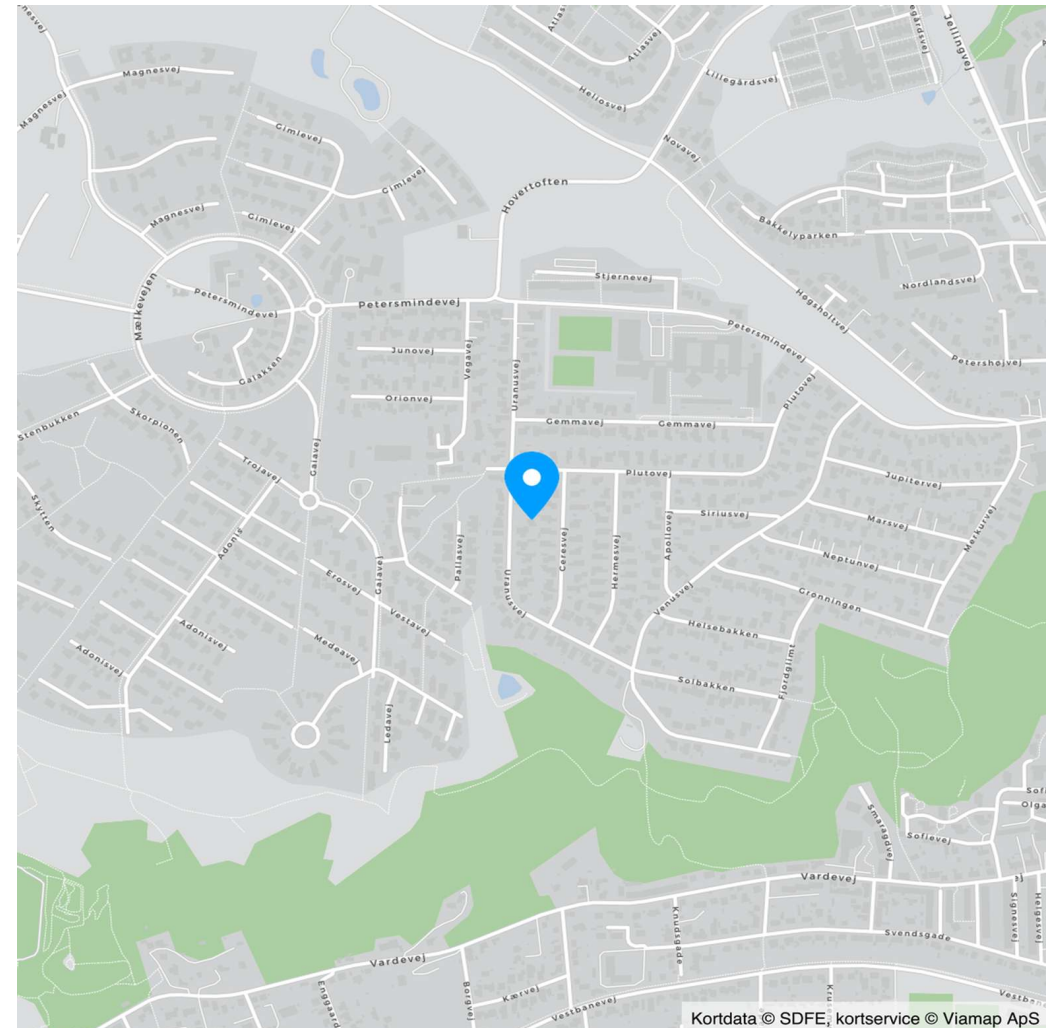
Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 8bq Uhre By, Hover
BFE-nr.: 4370991
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/1994

Arealer**

Grundareal: 705 m²
Boligareal i alt: 89 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Garage: 20 m²
Udhus: 19 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.820.000
Grundværdi: 1.296.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.456.000
Grundlag for grundskyld: 1.036.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 22.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 1.4.B.2 - Boligområde ved Stjerne kvarteret i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Hisens), Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade (Siemens, Induktion), Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 17 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger kan fremvise et faktisk forbrug for perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 på kr. 10.760,49

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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Uranusvej 17, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
 Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.426	Kontantpris	kr. 2.595.000
Grundskyld	kr.	10.886	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.450
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.460
Rottebekæmpelse	kr.	106	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Husforsikring	kr.	5.247	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
			niske., anslået	
			I alt	kr. 2.626.410
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif-	
			ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,	
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.630		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.216 md. / 170.594 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.617 md. / 139.401 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: 31.07.2026

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: Uranusvej 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 701-8026
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 21.08.2026

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 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. 3: hovedstol kr. 808.000
Nr. 4: hovedstol kr. 185.000
Nr. 5: hovedstol kr. 260.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

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.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. J.f. tilstandsrapporten er garagen 18 m² i stedet for det på BBR registrerede 20 m². På BBR er Udhus noteret til 19 m², mens den bygningssagkyndige notere størrelsen til 21 m². Der gøres endvidere opmærksom på, at villaen rummer 2 værelser og 1 stue. På BBR er der noteret 4 værelser, hvilket ikke er korrekt i forhold til de faktiske forhold.

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.