

REAL



Adonisvej 63, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.618	Grund m ²	825
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7703**

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 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026



Adonisvej 63 – Moderne og rummelig villa i attraktive Uhrhøj

Adonisvej 63 byder på 186 m² velindrettet bolig med fire værelser, beliggende på en attraktiv adresse i Uhrhøj. Villæen fra 2008 fremstår moderne og velholdt med gen-nemtænkte løsninger og en planløsning, der skaber gode rammer for både hverdag og familieliv. Ejendommen ligger godt placeret på vejen med masser af lys og luft omkring sig, hvilket giver en åben og behagelig atmosfære både ude og inde.

Husets centrale samlingspunkt er det store, åbne køkkenalrum, hvor det gode lysind-fald og rummets størrelse giver plads til både madlavning, samvær og gæster. I leve-rummet – bestående af køkkenalrum og stue – er der loft til kip, som bidrager til en lys og rummelig fornemmelse og understreger boligens åbne udtryk.

Boligen er indrettet med en praktisk opdeling i børne- og forældreafdeling. I børneafde-lingen findes to værelser samt badeværelse, mens der fra alrummet er adgang til kon-tor samt soveværelse med eget badeværelse. Denne opdeling giver både privatliv og funktionalitet i hverdagen.

Til ejendommen hører en garage i god størrelse, som giver plads til både bil og opbe-paring.

Beliggenheden fuldender helheden med naturskønne omgivelser og kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Her er gåafstand til Petersmindeskolen, daginstitution, offentlig transport og indkøbsmuligheder, samtidig med at naturen er lige i nærheden.

Alt i alt en moderne og indbydende villa med gode rammer for familielivet på en efter-tragtet adresse.

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

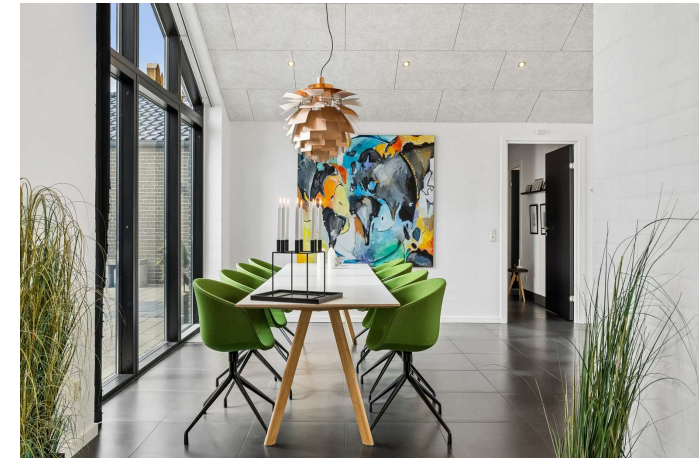
Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

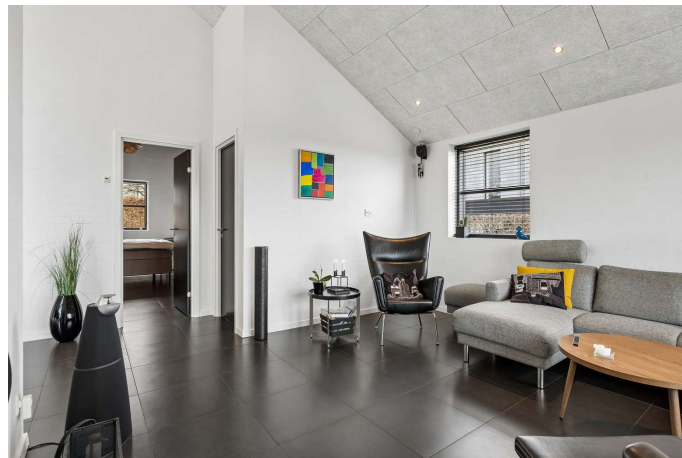
Dato: 13.05.2026



Køkken



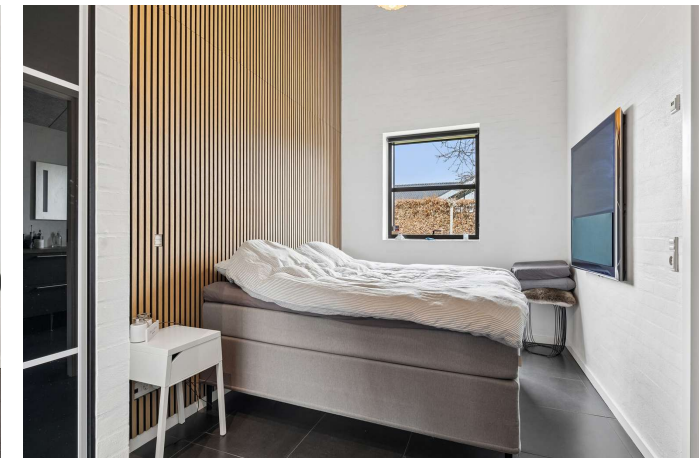
Alrum



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

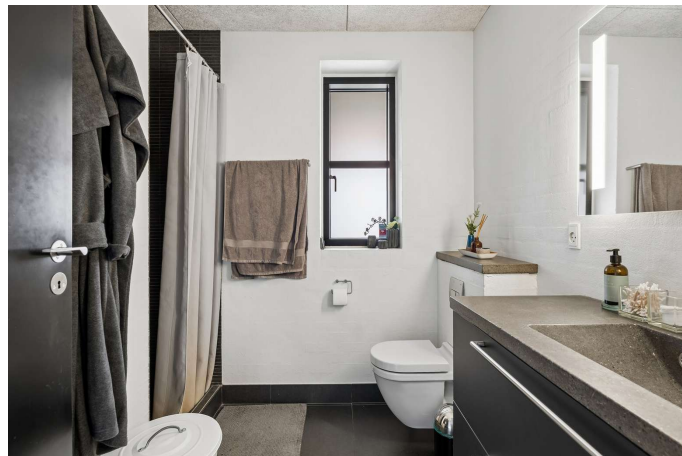
Dato: 13.05.2026



Værelse



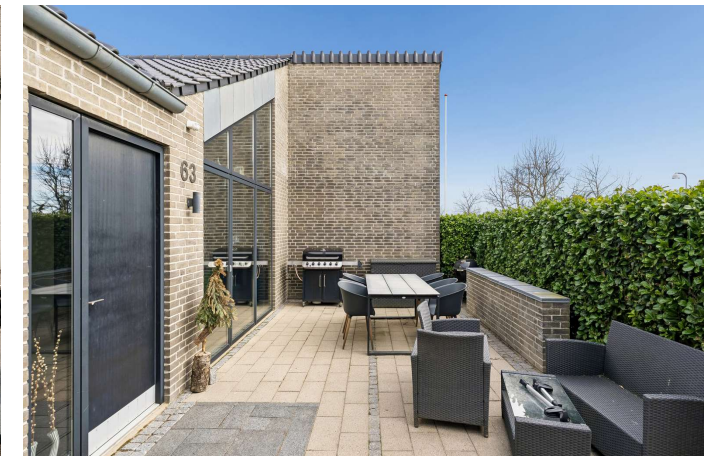
Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Ejendommen



Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

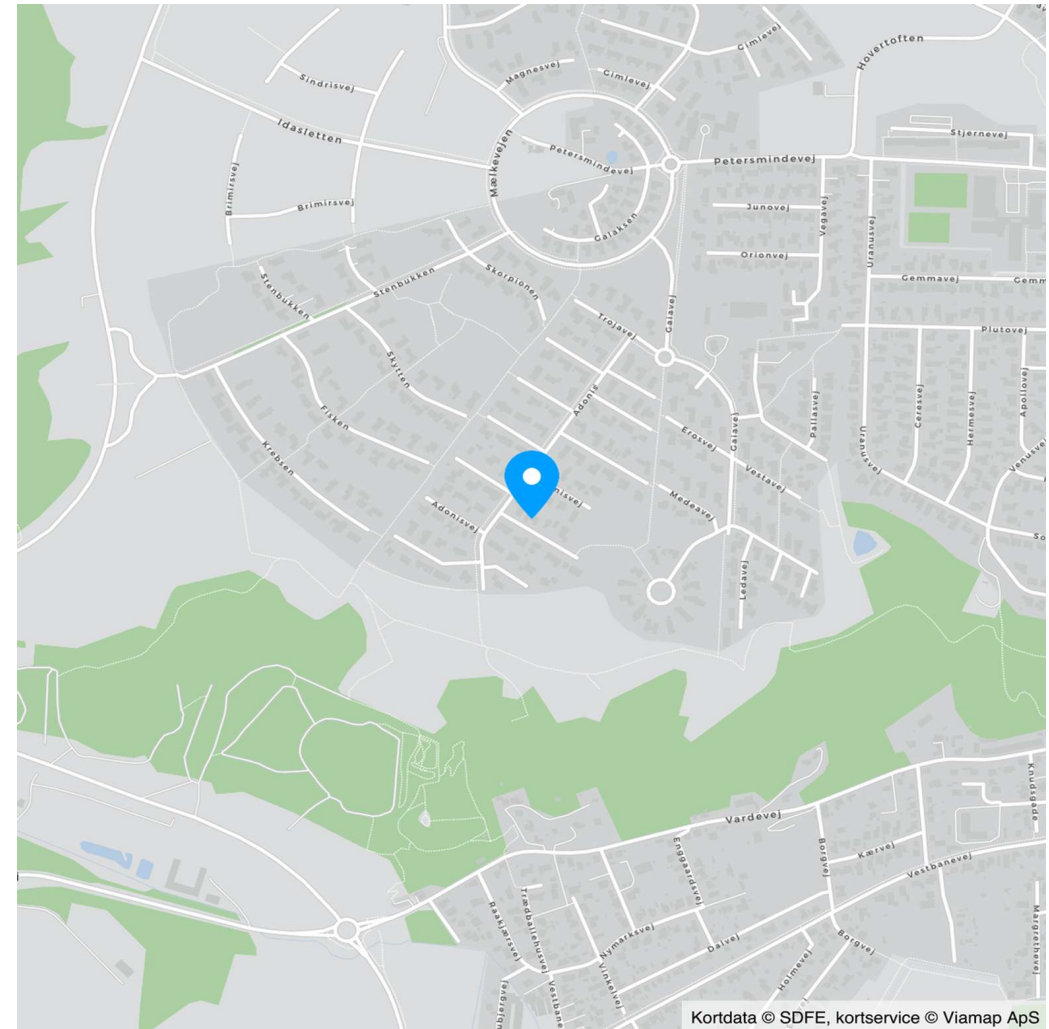
Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6kl Uhre By, Hover
BFE-nr.: 10065176
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.426.000
Grundværdi: 1.499.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.540.800
Grundlag for grundskyld: 1.199.200

Arealer**

Grundareal: 825 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 40 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):

Ovn (Siemens), Komfur (Siemens), Køleskab (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
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.: 14.749 Forbrug: 15.687 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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 B



Adresse: Adonisvej 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.058	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	12.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	2.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	4.839.650
Husforsikring	kr.	5.615	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.419			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.303 md. / 315.633 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.496 md. / 257.952 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: 30.04.2026

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 63, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 701-7703
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 13.05.2026

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. 3.225.000
Nr. 2: hovedstol kr. 44.000
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 8.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Planetbyen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Fredede bygninger

Der gøres opmærksom på, at der er fredede bygninger på ejendommen.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 44.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19.12.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 400.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19.12.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 8.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19.12.2025

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.