

REAL



## Adonisvej 63, 7100 Vejle

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

Sagsnr. **701-7703**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmæglerne.dk/vejle](http://www.realmæglerne.dk/vejle)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: 01.04.2026



### Adonisvej 63 – Moderne og rummelig villa i attraktive Uhrhøj

Adonisvej 63 byder på 186 m<sup>2</sup> velindrettet bolig med fire værelser, beliggende på en attraktiv adresse i Uhrhøj. Villæen fra 2008 fremstår moderne og velholdt med genemtænkte 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 lysindfald og rummets størrelse giver plads til både madlavning, samvær og gæster. I leverummet – 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 børneafdelingen findes to værelser samt badeværelse, mens der fra alrummet er adgang til kontor 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 opbevaring.

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 eftertragtet 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

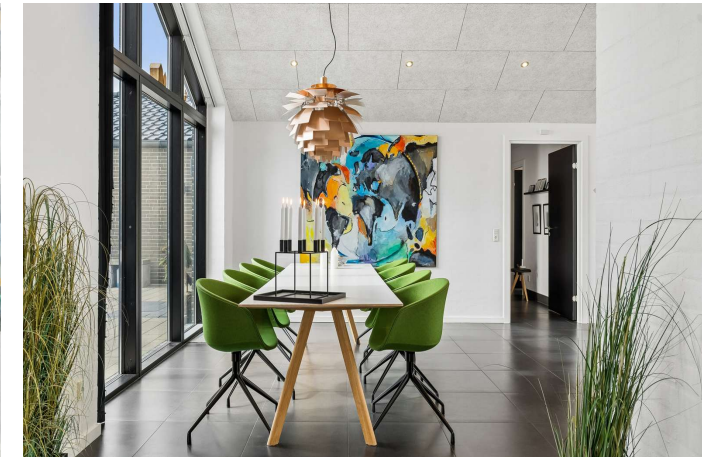
Dato: 01.04.2026



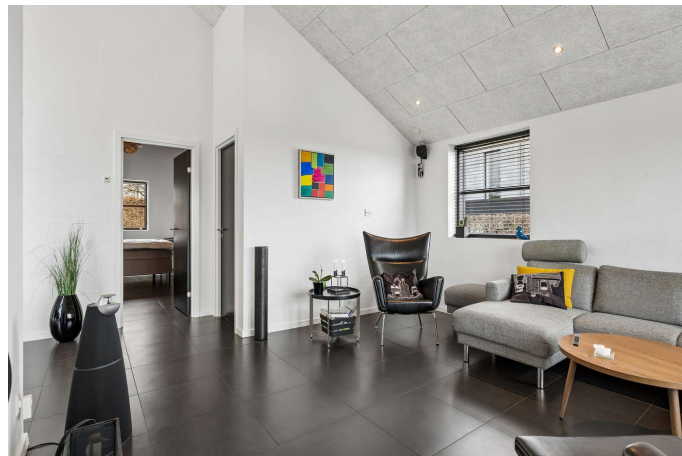
Køkken



Alrum



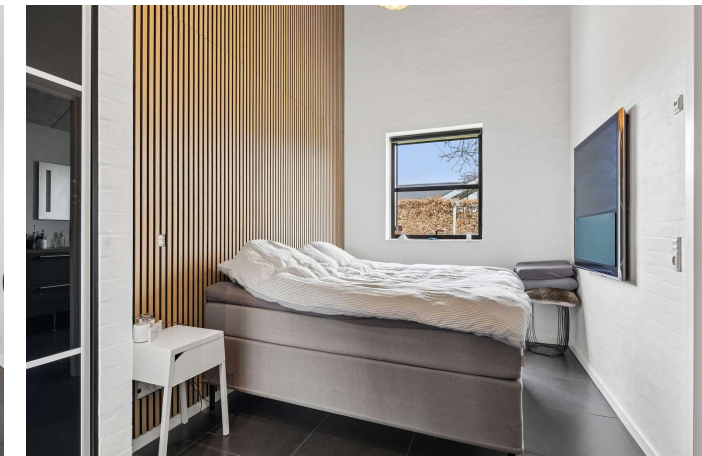
Alrum



Stue



Stue



Værelse

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

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

Dato: 01.04.2026



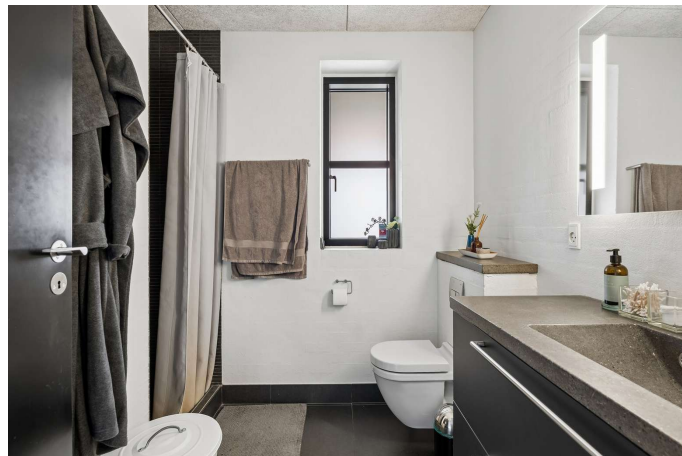
Værelse



Værelse



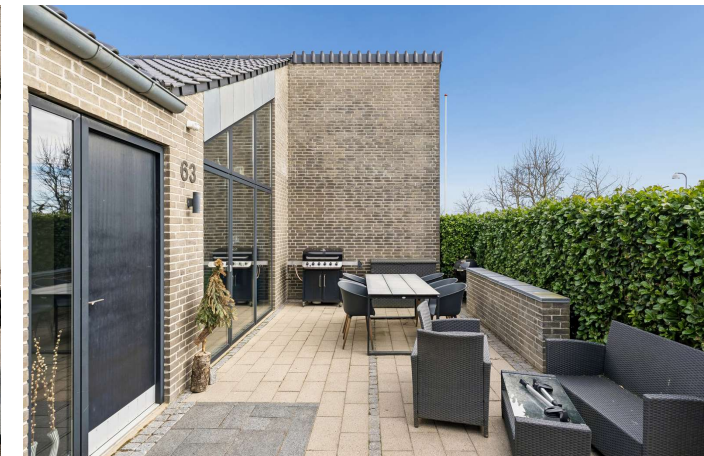
Badeværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Ejendommen



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

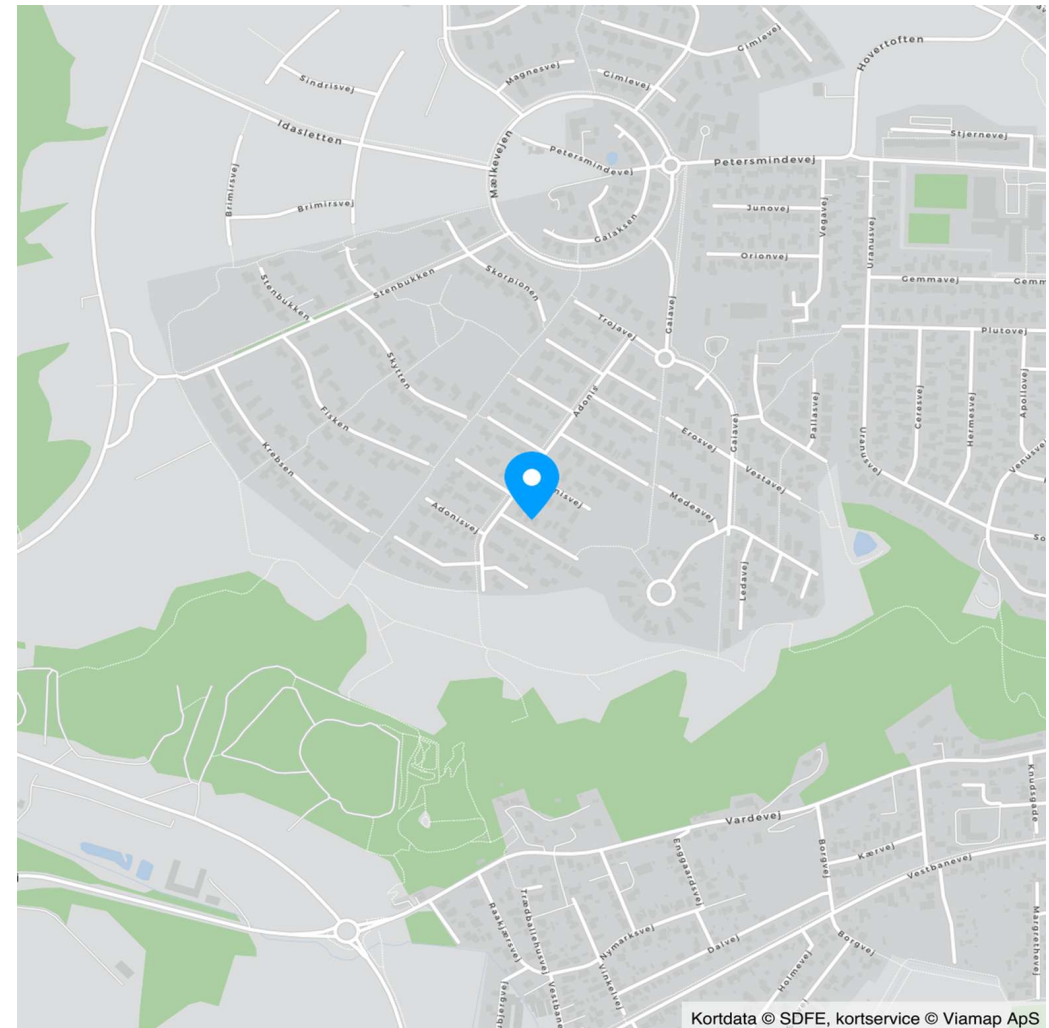
Sagsnr.: 701-7703  
Ejerudgift/md.: kr. 3.618

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 6kl Uhre By, Hover  
BFE-nr.: 10065176  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 186 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 01.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.749 Forbrug: 15.687 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgssopstillingens 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: 01.04.2026

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 26.213 md. / 314.554 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.422 md. / 257.063 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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<sup>®</sup>

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.