



REAL

Saturnvej 28, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.674	Grund m2	760
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7460**

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: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

For enden af en rolig villavej på Uhrhøj, findes denne smukke rødstensvilla beliggende på Saturnvej 28. En villa der i fremtiden kan blive jeres drømmehjem. 160 kvm bolig fordelt på to plan. Boligen består af, entre, køkken/alrum, fordelingsgang, tre værelser, badeværelse og bryggers, på første salen findes en stor rummelig stue, soveværelse og badeværelse.

Udenfor findes en skøn have med masser af græsplæne at lege på, et orangeri og en udsigt kun de fleste kunne drømme om - boligen er beliggende ud til åbne marker, så I har et fantastisk kig fra ejendommen.

Boligen er løbende moderniseret, og fremstår I dag meget velholdt. Villaens samlingspunkt er køkken/alrummet, køkkenet er indrettet med hvide fronter og masser af bordplads. Fra køkken/alrummet, går trappen op til første sal, hvor husets stue befinder sig, stuen er hyggelig indrettet med synlige spær og brændeovn. Fra stuen er der adgang til en stor altan, hvor man rigtig kan fornemme den flotte udsigt til markerne. Husets soveværelse med tilhørende walk-in er i dag indrettet på første sal, hvor også det ene af husets to badeværelser også findes.

Tilbage i stueplan fordeler gangen de tre værelser imellem sig, og giver adgang til husets andet badeværelse, ligesom på første sal er dette badeværelse også indrettet med brus.

Fra husets praktiske bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler, har man adgang ud til den dobbelte carport og store indkørsel, her er der rig mulighed for gæster at parkere.

Beliggenheden er i top på denne ejendom, lige rundt om hjørnet findes kvarterets store legeplads og i gåafstand findes der både skole, børnehave, indkøb og fritidsaktiviteter.

Leder I efter den næste base for jeres familie, hvor børnene kan vokse op i trygge rammer, er Saturnvej 28 et rigtig godt bud på jeres næste drømmehjem.

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.

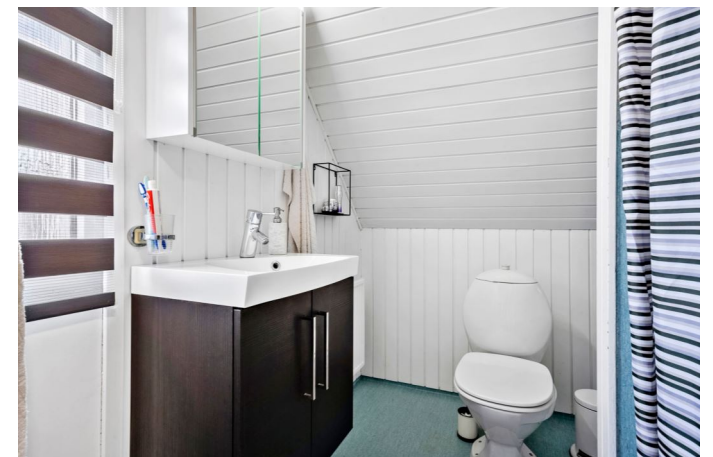
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

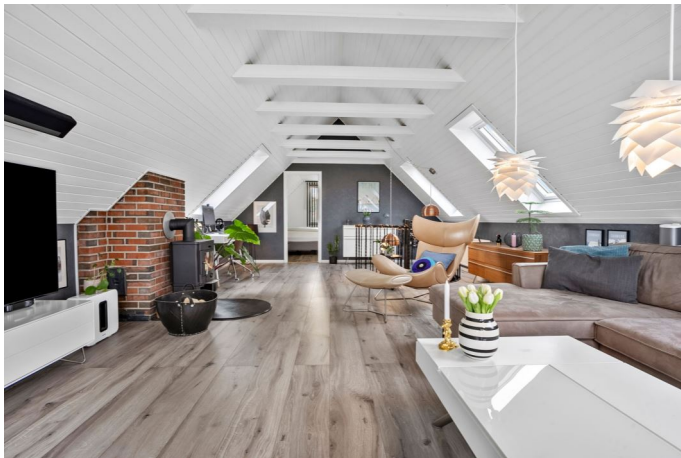
Dato: 04.12.2025



Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

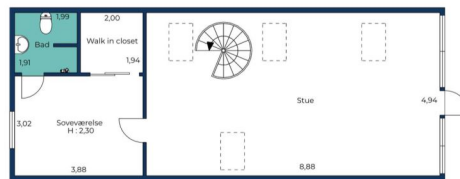


Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

1. sal

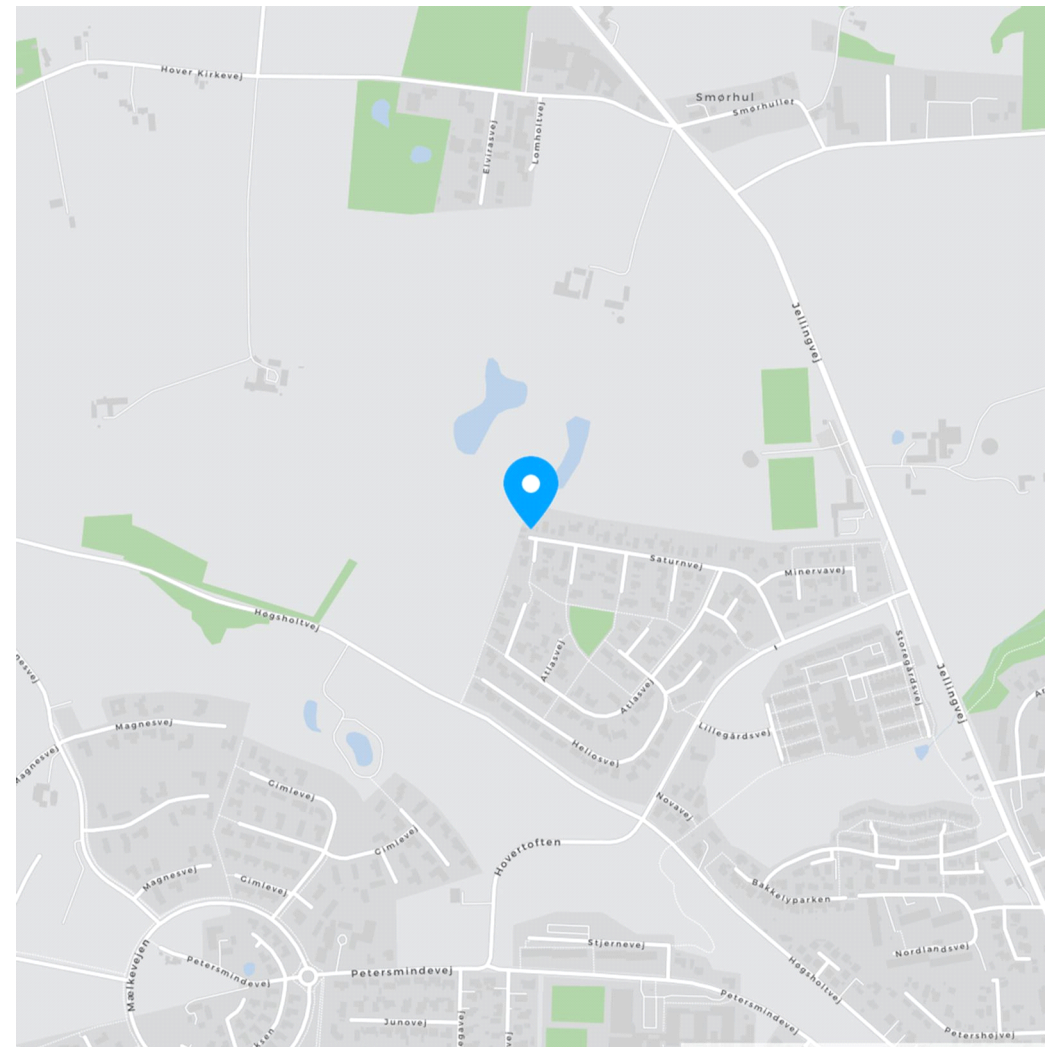


Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



REAL



Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	15 f Hover By, Hover
BFE-nr.:	4369426
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	760 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	45 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.03.1973 Byplanvedtægt nr. 801
Nr. 2 lyst d. 08.08.1977 Tillæg til byplan nr. 801
Nr. 3 lyst d. 08.08.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Lokalplan:

Boligområde ved Hovertoften og Storegårdsvej, Hover
Boligområde (tillæg1 til byp-801) ved Hovertoften, Saturnvej m.fl., Hover

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.407.000 kr.
Grundværdi:	1.211.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.925.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	968.800 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Gorenje
Køleskab: Blomberg
Kogeplade: Ceran
Opvaskemaskine: Bosch
Emhætte: Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.176 Forbrug: 5,61 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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 C.



Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.821	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	10.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.992	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	750	I alt	kr.	3.333.570
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	103			

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

32.084

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.312 md./ 207.743 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.284 md./ 171.413 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: 03.12.2025
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: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.209.974	1.209.974	1.218.588	DKK	2,17	65.287	27,25	2,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hovertoften

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapport. Skur og drivhus er ikke anført på BBR.

Planforhold

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



Adresse: Saturnvej 28, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 701-7460
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 04.12.2025

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 365.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.12.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.12.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 339.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.12.2025

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.