

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: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025



Beskrivelse:

Skøn villa med naturudsigt på en stille vej

Find roen i denne dejlige villa på 73 kvadratmeter i to etager, der ligger på en lukket vej, så du hurtigt føler dig hjemme. Der er dertil en kælder på 49 kvadratmeter. Planløsningen spreder sig ud på et køkken-alrum, et værelse, et renoveret badeværelse med Tvis-elementer fra 2023 samt fine disponible rum, et vaskerum og et viktualierum i kælderen. Terrassen blev renoveret i 2020, og her kan du nyde solen og endeløse frokoster.

Samlingspunktet for velsmagende middage er villaens køkken-alrum med et rigt lysindfald. Her kan du samle venner og familie om spisebordet eller rykke hen på en blød sofa i stuen. I køkkenet er der fine opbevaringsløsninger med mulighed for opvaskemaskine, og på badeværelset har du desuden glæde af de moderne omgivelser og indbygget bruseniche.

På førstesalen er der en dejligt stor repos, som kan indrettes helt efter dine ønsker, og du kan falde til ro i det tilstødende værelse. I den brugbare kælder er der to disponible rum, og der er desuden et vaskerum til yderligere vaskefaciliteter samt et viktualierum til opmagasinering af livets nødvendigheder.

Den skrånende have åbner sig på en spændende måde med udsigt til marker og frugttræer. Med to overdådige, sydøstvendte terrasser i forskellige niveauer er der sikret sol hele dagen, når vinen og det frie liv nydes. I carporten parkeres bilen, og du kan anvende to udhuse til praktisk opbevaring eller værksted. Det indbydende område inviterer til ro og genopladning, og villaen er det perfekte sted at trække sig tilbage fra dagens gøremål.

Du er tæt på alt det, du har brug for, med gåafstand til gode indkøbsmuligheder, befriende vandreture i skoven, frisk morgenbrød fra den lokale bager og Petersmindeskolen. Inden for cykelafstand ligger også flere naturområder med mountainbikeruter, ligesom du kan trille ind til Vejle by, hvis du trænger til at shoppe eller tage på restaurant.

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: Bo Harder

Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

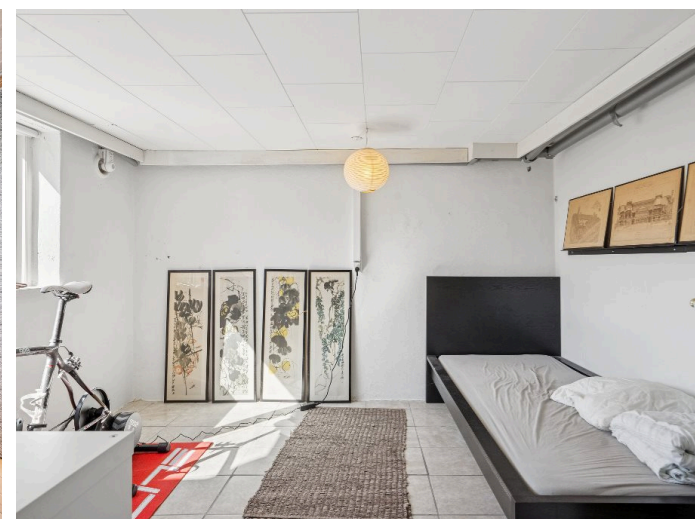
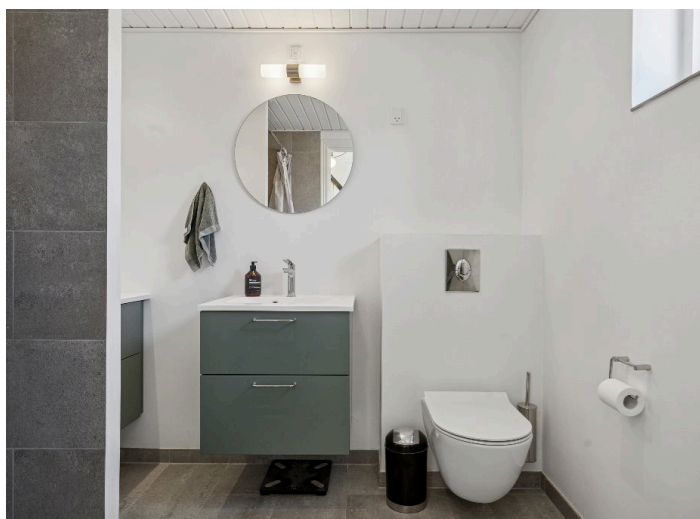
Dato: 2.7.2025



Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

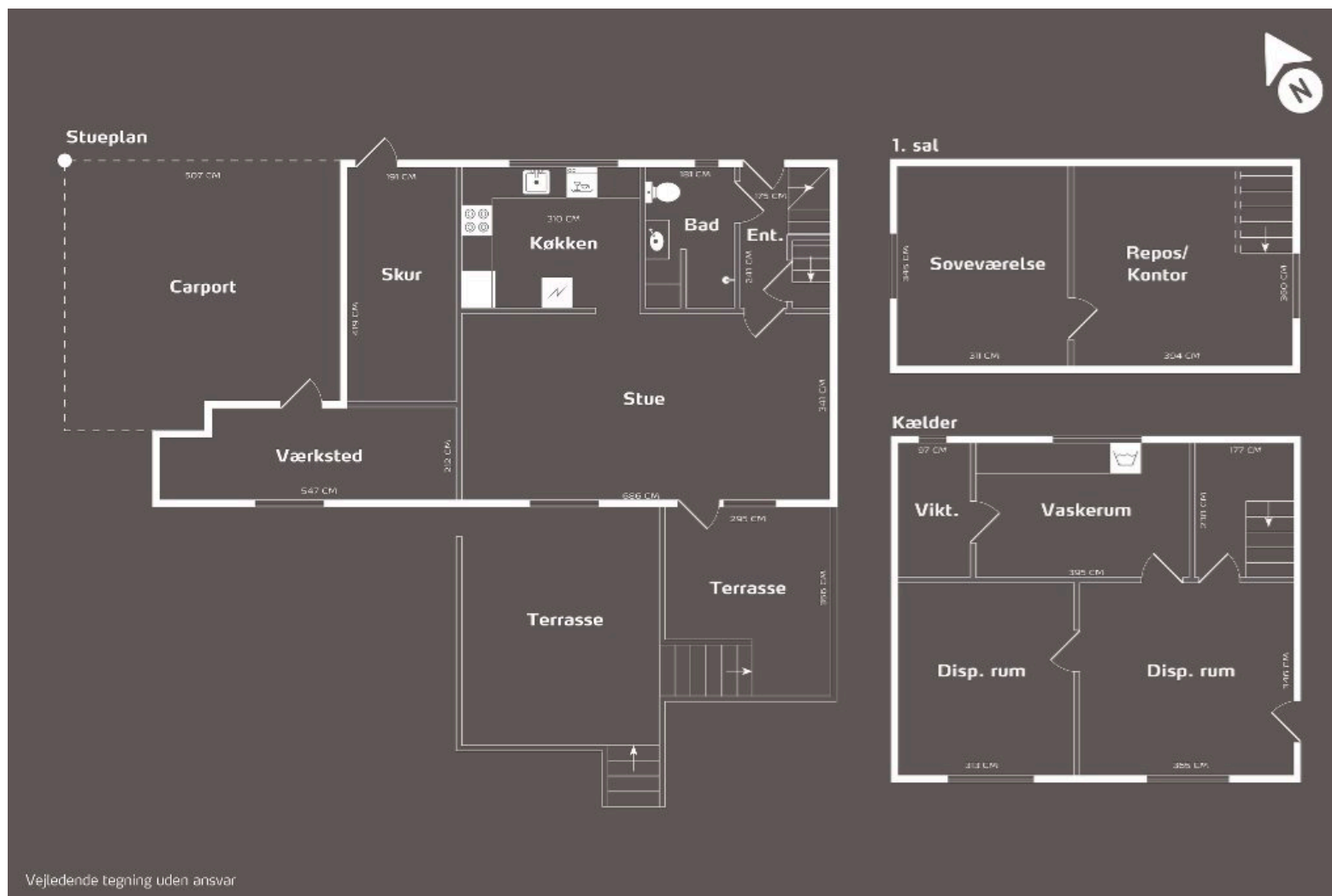
Dato: 2.7.2025



Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025



Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 7hæ Uhre By, Hover
 BFE-nr.: 4370655
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.480.000,00
 Grundværdi: 1.159.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.184.000,00
 Grundlag for grundskyld: 927.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	673 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	49 m ²
Kælderareal:	49 m ²
Udnyttet tagetage:	24 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Carport	45 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.3.1973 Byplanvedtægt nr. 801, Prioritet forud for pantegæld
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Gorenje
 type: Keramiske kogeplader mærke: Voss
 type: Køleskab mærke: Electrolux
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Emhætte mærke: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring - Policenummer: 805-5.000.532.331

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.945,00 Forbrug: 1.871,8 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsopstillingens 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kloakseparering

Ejendommen er i dag fællekloakeret. Vejle kommune har planlagt at området omkring Petershøjvej 21 skal separeres i perioden før 2030. Ifølge ejendomsdatarapporten skal det ske mellem 2027 og 2030.

Bevaringsværdig bygning Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6. Se mere på www.kulturarv.dk

Skovbyggelinje:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.

Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.038,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.665.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.736,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,00
Husforsikring 2024	kr. 2.771,68	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 85,61	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.850,00
Renovation 2025	kr. 3.633,00	I alt	kr.	1.691.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.264,69			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.159 md./ 109.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.472 md./ 89.668 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: 2.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Petershøjvej 21, Uhrhøj, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 34-X0001828
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 2.7.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: