

REAL



Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	5.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.768	Grund m2	801
Byggear	2025	Energimærke	A2020

Sagsnr. **701-7152**

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: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Juliehøj 37 – en moderne, nyopført funkisvilla beliggende i det naturskønne og rolige Tirsbæk Bakker. Ejendommen ligger ugeneret og byder på nem adgang til grønne områder, en smuk sø, stisystemer og motorvej E45. Samtidig er der kun få minutters kørsel hverdagens nødvendigheder, hvilket gør beliggenheden både fredfyldt og praktisk.

Tirsbæk Bakker er et eftertragtet område, især for børnefamilier, der ønsker at bo tæt på naturen, samtidig med at de har gode forbindelser til byens tilbud.

Huset byder på en rummelig og gennemtænkt planløsning, hvor både funktionalitet og lysindfald er i fokus. Der er to badeværelser, fire værelser og et stort åbent køkken-alrum, der går hånd i hånd med en lys stue. Det store vinduesparti giver masser af naturligt lys, og den hyggelige alkove i køkkenalrummet skaber et perfekt hjørne til afslapning. Soveværelset har en velindrettet walk-in og eget badeværelse, som giver ekstra komfort.

Udenfor får du en have og indkørsel, der endnu ikke er anlagt, hvilket giver dig mulighed for at sætte dit eget præg og skabe dit drømmeudendørsområde.

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: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 r Bredal By, Engum
BFE-nr.:	100503807
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2025

Arealer*

Grundareal:	801 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	53 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplan:
Boligområde Tirsbæk Bakker, etape 4, Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.900.000 kr.
Grundværdi:	1.950.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.920.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.560.000 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Gorenje
Køleskab: Bauknecht
Fryseskab: Bauknecht
Emhætte: Ukendt mærke
Kogeplader: Silverline
Opvaskemaskine: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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.: 2.600 Forbrug: 1.637,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.992	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	11.063	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Røttebekæmpelse, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening, anslået	kr.	4.000			
Renovation, anslået	kr.	4.020	I alt	kr.	5.242.050
			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			45.222		

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.803 md./ 333.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.933 md./ 275.197 år v/23,30%
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: 29.01.2026
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: 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: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Juliehøj og Sofiehøj

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.

Om anslået offentlig vurdering

Idet ejendommen endnu ikke har en ejendomsværdi, har ejendomsmægleren anslået værdien for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er

anslået til kontantprisen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere foruren, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som foruren, 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 med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.



Adresse: Juliehøj 37, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 701-7152
Ejerudgift/md.: kr. 3.768

Dato: 29.01.2026

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 4.380.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.09.2025

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.