



REAL

Højbovej 5, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.007	Grund m ²	810
Byggeår/ombygget	1963/2023	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7905**

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: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026



Gennemrenoveret udsigtvilla – direkte ud til skoven på gammel Uhrhøj

På Højbovej 5 finder du en smuk og gennemrenoveret villa, der kombinerer moderne komfort med en af de mest eftertragtede beliggenheder på gammel Uhrhøj. Her bor du på et roligt og lukket vænge, direkte ud til skoven og med en imponerende udsigt over Vejle by.

Boligen byder på et stort, lyst køkken-almrum i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber et indbydende og sammenhængende opholdsmiljø. I forlængelse af stuen ligger den skønne udestue, hvor de store vinduespartier giver en fantastisk udsigt og masser af naturligt lys. Herfra er der direkte udgang til terrassen, som indbyder til hyggelige stunder i de rolige omgivelser.

Stueplanen rummer desuden to værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers med gode funktionelle løsninger.

På 1. sal finder du yderligere tre værelser samt et badeværelse, hvilket sikrer stor fleksibilitet i hverdagen med bade faciliteter på begge etager – perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker ekstra komfort.

Beliggenheden er helt i top – du har gåafstand til Vejle centrum, skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport. Her får du det sjældne miks af bynær hverdag, fredfyldte omgivelser og natur lige udenfor døren.

En gennemrenoveret, indflytningsklar villa i et af Vejles mest attraktive kvarterer – med udsigt, skov og byliv samlet i én og samme bolig.

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: Kasper Skovgaard Thureby

Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

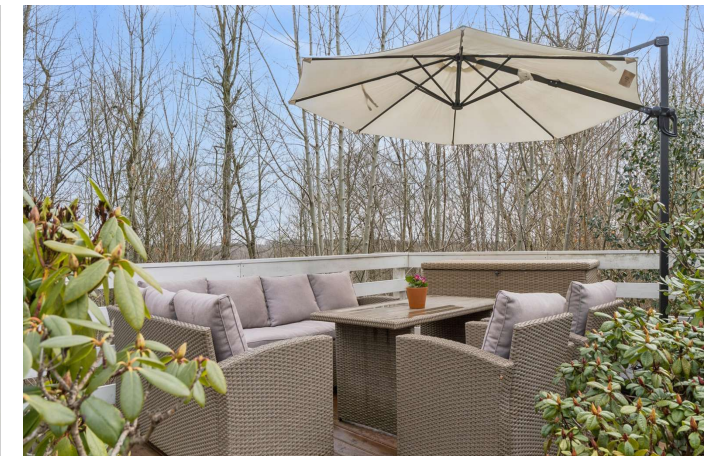
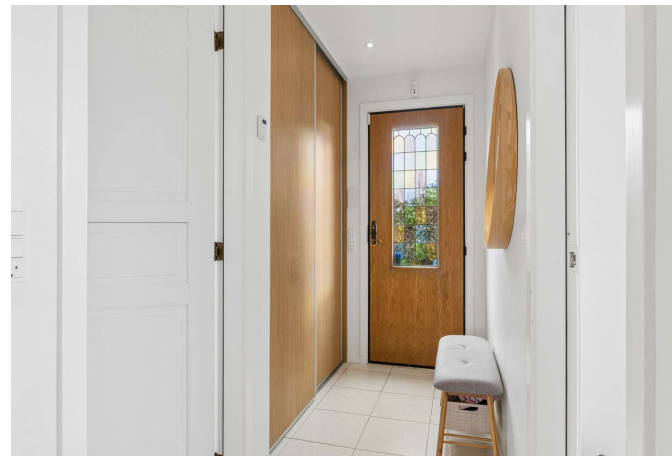
Dato: 03.04.2026



Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026





Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026



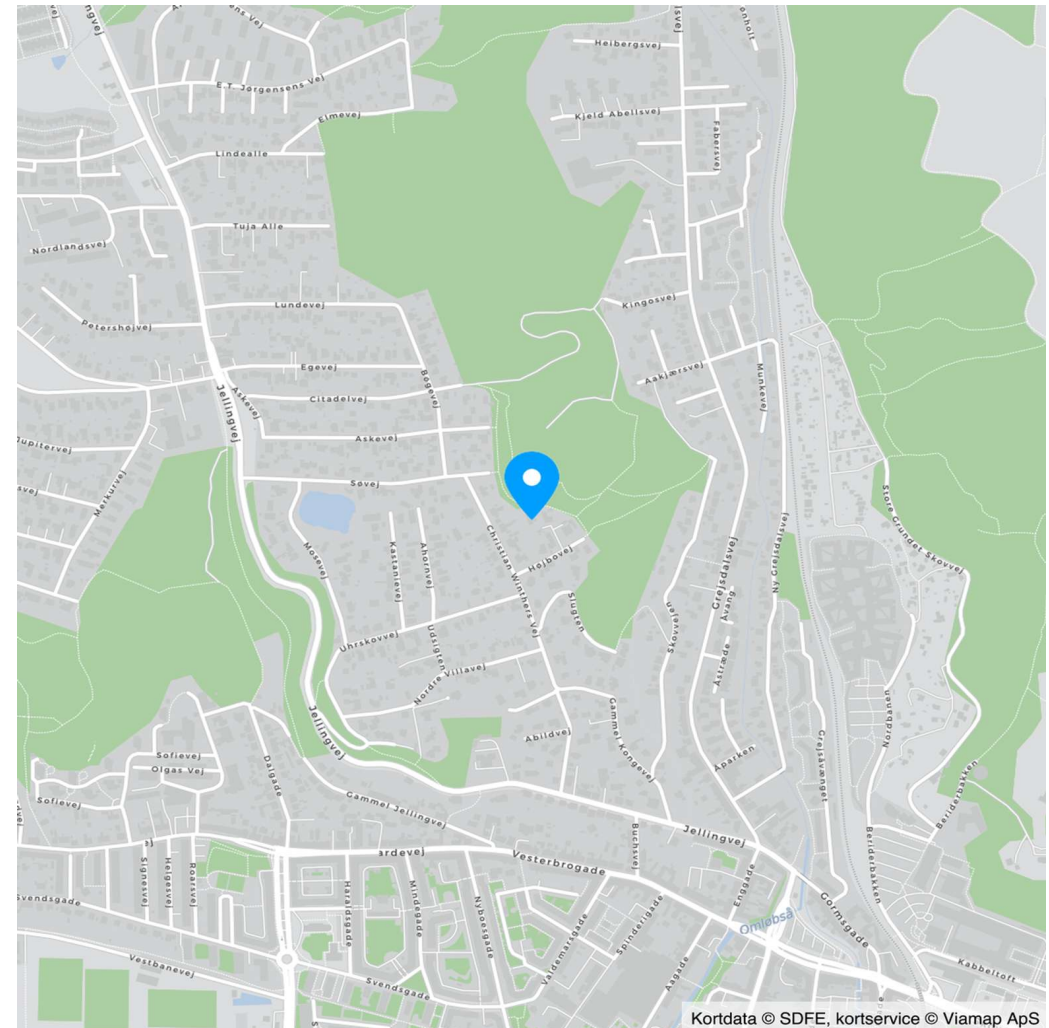
Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 532ad Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.: 5694113
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.880.000
Grundværdi: 1.543.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.304.000
Grundlag for grundskyld: 1.234.400

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Garage: 26 m²
Udhus: 15 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

- Nr. 1: 02.12.1915 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 27.07.1963 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan 1.4.B.1 - Boligområde ved Jellingvej i Vejle

Tilbehør:

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

Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Miele), Køleskab (Miele), Ovn (AEG), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 16.981 Forbrug: 20.539 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 C



Adresse: Højbovej 5, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
 Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.750	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	114	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.,	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.749	købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået		
			I alt	kr.	5.042.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.087		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.312 md. / 267.749 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: Højbovej 5, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 701-7905
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 03.04.2026

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:

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag. Byggesagen omhandler godkendelse af tagterrace.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 208.919 jf. tingbogsattest pr. d. 27.03.2026

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.