



REAL

Koldingvej 550, 7100 Vejle

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	229
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	66
Ejerudgift	2.377	Grund ha	4,4751
Byggeår/ombygget	1918/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **7032002**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025



Beskrivelse:

Koldingvej 550 ligger i et landligt og hyggeligt område med gode naboer og tæt på byen Højen. Her kan I nyde roen og samtidig have alle hverdagens nødvendigheder inden for kort afstand. Den centrale beliggenhed i Trekantområdet gør det desuden nemt, at nå de større byer som Vejle, Kolding, Fredericia, samt Motorvej E45.

Allerede ved ankomsten, når I kommer kørende ind ad den granitstensbelagte indkørsel, vil I bemærke, at her er tale om en meget velholdt ejendom. Husets fordelagtige indretning skal også fremhæves. Med hele 229 kvadratmeter boligareal, får I glæde meget plads. Pladsen er ikke udnyttet til mange små rum, men er i stedet udnyttet til et åbent og hyggeligt hjem. Kort kan nævnes 5 værelser, køkken/alrum, hyggelig stue, 2 badeværelser, et praktisk bryggers, et dejligt orangeri og garage.

Udefra fremstår villaen med et flot udtryk. De pudsede facader, de sprossede vinduer og det rød/brune tag præsenterer sig yderst stilrent. Det samlede beboelsesareal fordeler sig på to etager, og i stueplan er det hele centreret omkring det store, lyse køkken-alrum.

Foruden alrummet råder boligen over en rummelig stue, hvorfra der er udgang til et skønt orangeri. I har glæde af et værelse, et badeværelse og en flot entré. Via trappen i entréen når I førstesalen, som indeholder stort repos, hele fire værelser samt et badeværelse.

Grunden er på 4,47 ha., hvoraf størstedelen ligger hen i agerjord. Den øvrige del er have som er tilrettelagt, så den er både flot og overkommelig at passe.

Herudover er der en fin garage der giver mulighed for parkering af husstandens biler.

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: Bent Nielsen



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

Højen:

Højen er et velfungerende og aktivt bysamfund der har alle de faciliteter, der er nødvendige for at tilfredsstille familiens daglige behov. Indenfor kort afstand ligger Højen skole, vuggestue, børnehave og Dagli'brugs. Det samme gælder den aktive sportshal med fitnessfaciliteter sportspladsen.

Højen skole, er en velanskrevet skole der kan tilbyde særdeles gode forhold for skolens elever og brugere af fritidsordningen. Højen Skole går fra børnehaveklassen til og med 6 klasse, derefter begynder hovedparten af eleverne på Vejle Midtbyskole.

Afstande:

Højen ca. 1,5 kilometer
Vejle ca. 6 kilometer
Kolding ca. 11 kilometer

Nyttige links:

Skole - www.hoejen-skole.dk
Hjemmeside for Højen - www.nyhoejen.dk
Idrætsforening - www.hgu.dk

Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

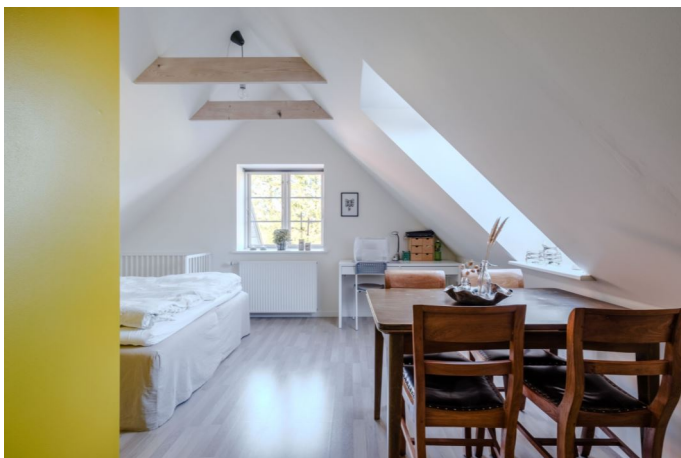
Dato: 25.05.2025



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025



Sommerbilleder fra sælger



Sommerbilleder fra sælger

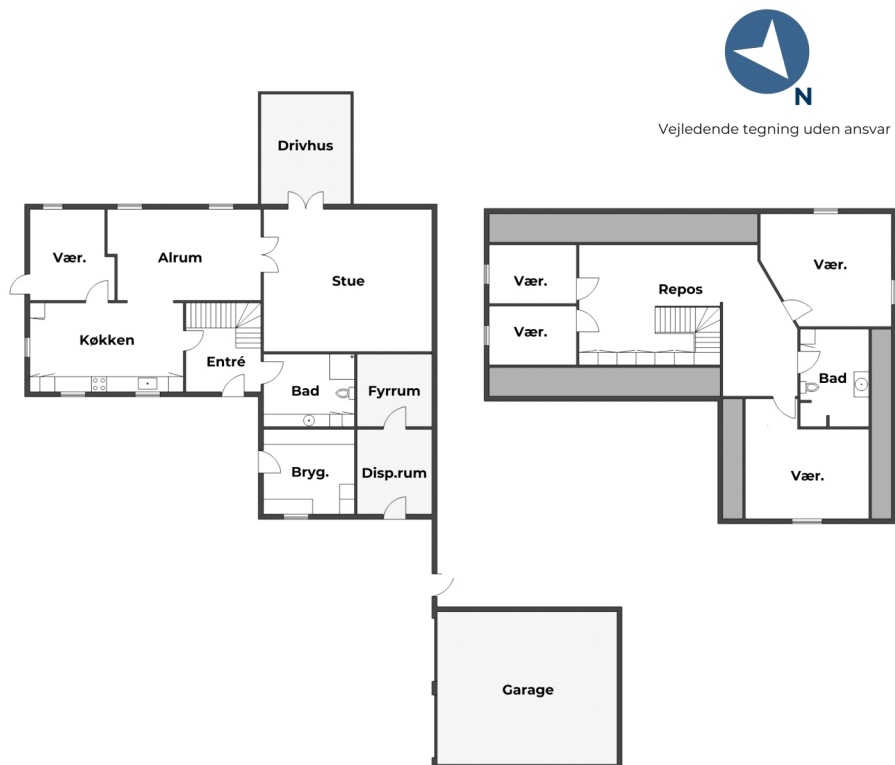


Sommerbilleder fra sælger

Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100





Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
43 n Højen By, Højen	0,3283 ha	0 m ²
7 c Højen By, Højen	2,0185 ha	520 m ²
43 c Højen By, Højen	2,1283 ha	0 m ²
Arealer i alt	4,4751 ha	520 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	66 m ²	
Bygningsareal i alt	66 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
ingen

Besætning og beholdninger

ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er afløb til offentlig kloaksystem

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ Ja	☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	☐ Ja	☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at forhør nærmere.		

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	☐ Ja	☒ Nej
---	-----------------------------	---

Læplantning

Tiiskud til plantning af læhegn modtaget	☐ Ja	☒ Nej
--	-----------------------------	---

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	☐ Ja	☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	☐ Ja	☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse	☐ Ja	☒ Nej
-----------------------------	-----------------------------	---

Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	43 n Højen By, Højen m.fl.
BFE-nr.:	8732378
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme, fast brændsel
Opført/ombygget år:	1918/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.439.000 kr.
Grundværdi:	1.045.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	1.439.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.151.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	836.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	4,4751 ha
- heraf vej	520 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	162 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	105 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
Andre bygninger:	66 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	
- heraf Garage	49 m ²
- heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 20.03.2009 Dok om minipumpestation mv
Nr. 3 lyst d. 20.03.2009 Dok om kloakledning mv. vedr 2c

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Bordkomfur
- Indbygningsovn
- Emhætte
- Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 4,70 t
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning udarbejdes ikke grundet status af landbrug.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Elinstallationsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrug.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	7.767	Købers egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	3.022.350
Skorstensfejning	kr.	981	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	136			
Statsafgift spildevand	kr.	1.354			
Ejerudgift i alt 1 år		28.520			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.480 md./ 197.759 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.439 md./ 161.273 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: 22.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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>



Adresse: Koldingvej 550, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7032002
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 25.05.2025

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:

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

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.