



REAL

Højbovej 7, 7100 Vejle

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
10.500.000
3.311
2024

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

205
5
1.037
A2015

Sagsnr. **701-6678**

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: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Unik er et ord, man vælger med omhu. For det tilhører kun det, der virkelig skiller sig ud – uden at råbe, uden at blinke. Et sted som dette.

For enden af vejen, hvor byen giver slip og skoven begynder at hviske, åbner landskabet sig – blødt, bølgende, som formet af istidens hænder. Her, hvor Vejle Fjord slynger sig mod horisonten, og hvor den ikoniske bro spænder sig ud over vandet som et moderne vartegn på naturens præmisser.

Fra husets førstesal – hvor panoramavinduerne åbner sig mod horisonten – udfolder udsigten sig i ét ubrudt blik. Herfra ser du Vejles sjæl: de bløde bakker, skovens evigt foranderlige grønne katedraler og fjordens spejlende ro.

Udsigten strækker sig over byen, hvor stjernerne og byens lys mødes i et fælles skuespil hver aften. Lyset flytter sig sagte over landskabet, maler nye stemninger fra morgen til aften, dag efter dag, år efter år.

Boligen er skabt til dem, der ved, at ægte luksus aldrig kræver opmærksomhed. Den mærkes. Den lever i rummenes ro, i materialernes dybde og i lyset, der dagligt udfolder sig gennem hjemmets store vinduer.

Rummene løfter sig mod himlen med tre meter til loftet, og hér, mere end 78 meter over havets overflade, føles luften let og levende. Hele facaden på førstesalen er ét stort panorama – en levende ramme om hverdagens øjeblikke – med direkte adgang til den store, delvist overdækkede terrasse, hvor udsigten fortsætter uden at slippe.

Alt her er gennemført med en sikker hånd – en respekt for materialerne og for håndværket – ikke for at prale, men for at ære det tidløse.

De valg, der er truffet i denne bolig, er valg, der både hædrer traditionen og møder nutidens behov for funktion og komfort.

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 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

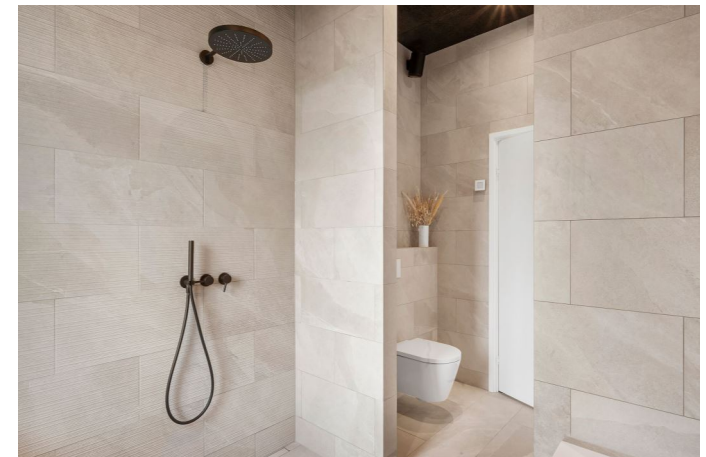
Dato: 21.10.2025



Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025



Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

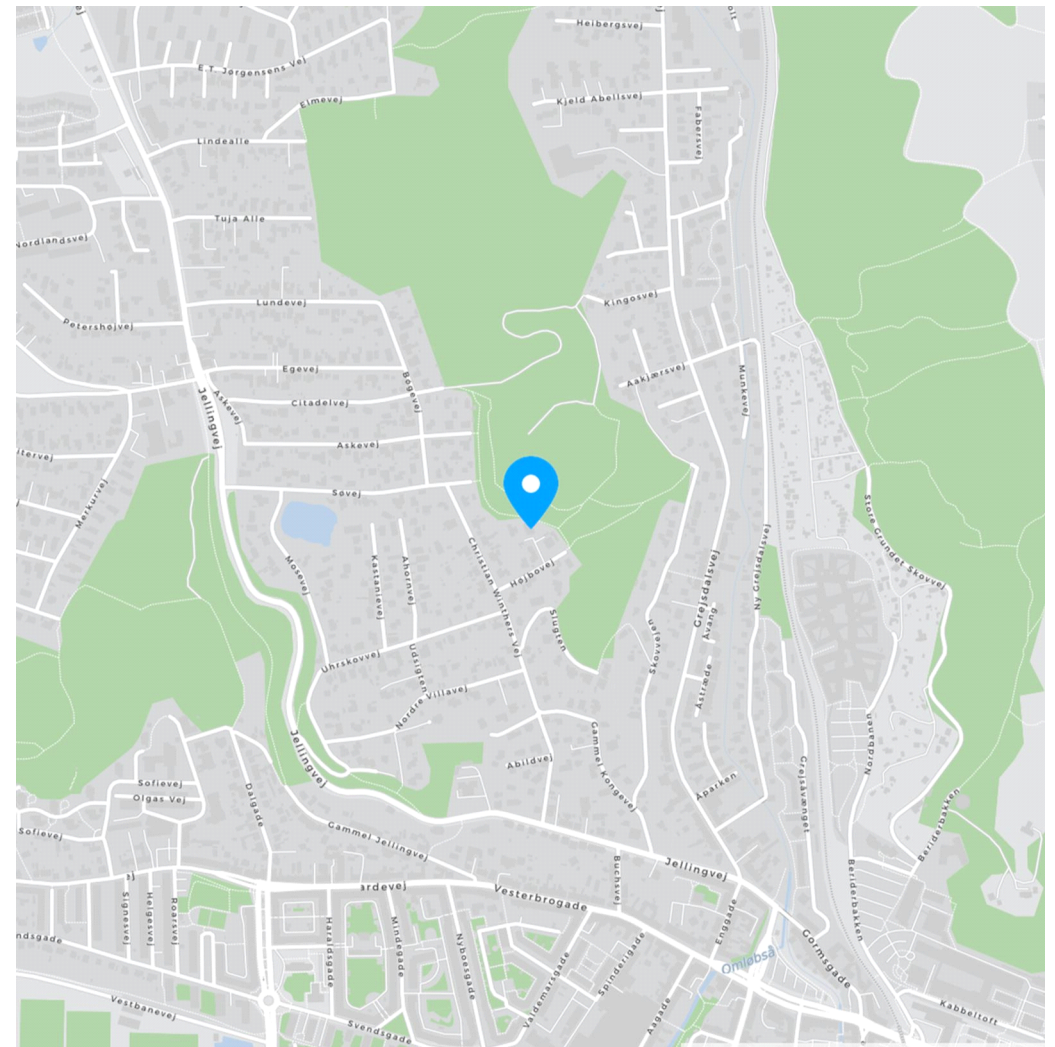
Dato: 21.10.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	532 q Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5694099
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.890.400 kr.
Grundværdi:	1.661.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.112.320 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.328.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.037 m ²
- heraf vej	88 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	61 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. 15.05.1914 Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 02.12.1915 Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 27.07.1963 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 6,80 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 med kommuneplan og spildevandsplan.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

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.



Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 515.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.10.2025



Adresse: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.873	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.500.000
Grundskyld	kr.	13.952	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	4.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Renovation	kr.	4.986	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	114	I alt	kr.	10.584.768
			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			39.728		

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.113 md./ 661.361 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.441 md./ 545.290 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 3 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: 20.10.2025
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: Højbovej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 701-6678
Ejerudgift/md.: kr. 3.311

Dato: 21.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	6.957.537	7.324.062	7.106.896	DKK	2,87	420.733	28,25	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn, 2 stk.: Siemens
Kogeplade: Bora
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Siemens
Fryseskab: Siemens
Vinkøleskab: Liebherr

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.