



REAL

Brunhøj 17, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.529	Grund m2	889
Byggear	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **701-6559**

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: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Forestil dig en ejendom, hvor klassisk charme møder uanede muligheder. Denne villa, beliggende i det skønne Nørre Vilstrup, kun en kort køretur fra Vejle centrum, tilbyder præcis dette. Bygget i 1966 og fordelt på to velindrettede planer hvor kælderens ikke er godkendt til beboelse, udstråler denne ejendom en sjælden kombination af hygge og funktionalitet.

Når du træder indenfor, bydes du velkommen af en entré der fører videre til husets hjerte: En fordelingsgang som åbner op for husets mange rum. Her finder du to værelser perfekte til børn eller kontorplads, et soveværelse der inviterer til ro og afslapning samt en mindre stue - ideel som læsekrog, musikrum eller evt. deles i to rum til børneværelse og soveværelse. Køkkenet er husets samlingspunkt med direkte adgang til den store stue. Denne imponerer med sine store vinduespartier, der ikke blot sikrer et flot lysindfald men også giver en betagende udsigt over området.

Kælderen byder på yderligere plads og muligheder. Med sine 169 kvadratmeter inkluderer den et stort gæsteværelse, et badeværelse samt kontorplads - perfekt for den hjemmearbejdende eller som ekstra legerum for familiens yngste. Kælderen har tidligere været brugt til mindre erhverv og velegnet til dette. Et multirum udgør prækken over i'et; selvom det ikke er godkendt til beboelse nu, gemmer det på potentiale for fremtidige projekter.

Udenfor venter mere end blot funktionelle faciliteter såsom en dobbelt carport; her finder du også små oaser i form af en træterrasse og en lille køkkenhave - ideelle spots for sommerens grillfester eller rolige morgener med kaffe og avis.

Med sin placering i Nørre Vilstrup får du det bedste fra to verdener: Rolige omgivelser tilsat nem adgang til Vejles pulserende byliv kun ti minutters kørsel væk. Uanset om din hverdag kræver nærhed til naturen eller byens mange faciliteter, lever denne adresse op til alle dine behov.

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.

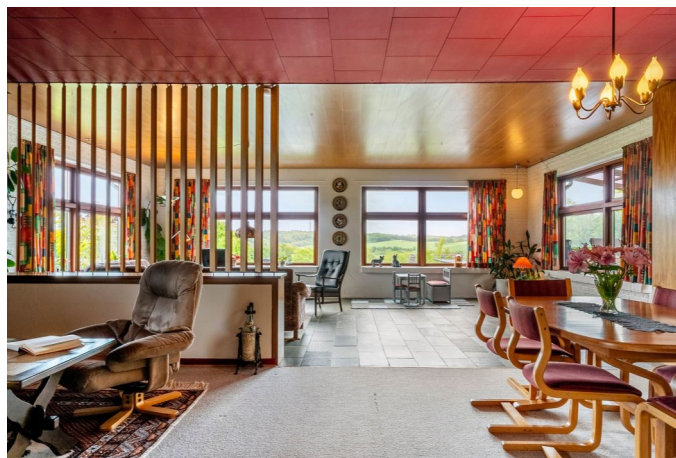
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025



Adresse: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025



Dato: 03.12.2025





Adresse: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 v Nr. Vilstrup By, Skibet
BFE-nr.:	4377198
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.978.000 kr.
Grundværdi:	1.168.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.582.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	934.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	889 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	169 m ²
Carport:	49 m ²
Udhus:	6 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. 08.02.1965 Dok om færdsselsret mv.

Lokalplan:
Boligområde ved Ribe Landevej, Brunhøj m.fl., Nr. Nilstrup

Kommuneplan:
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: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at der årligt bruges ca. 1.500 liter olie til opvarmning

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 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.

Olietank:

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

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:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 139.000,- jf. tingbogsattest pr. d. 20.05.2025



Adresse: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.070	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	9.811	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.349
Husforsikring	kr.	8.273	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	2.027.699
Rottebekæmpelse	kr.	135	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

30.345

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.503 md./ 126.034 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.665 md./ 103.980 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: 03.12.2025
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: Brunhøj 17, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6559
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 03.12.2025

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.194.611	1.194.611	979.161	DKK	1,5	65.600	25,00	3,88	13.680		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn: Eletrolux
Køleskab: Atlas
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Bosch
Kogeplade: Elektrolux

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.