



REAL

Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.632	Grund m2	1.079
Byggear/ombygget	1981/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7214**

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: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo med udsigt over åbne marker og følelsen af fred og ro, men uden at gå på kompromis med hverdagslivet? Så byder Engvang 2 dig hjerteligt velkommen.

Her finder du en indbydende og velholdt bolig på 135 m², der siden 2020 er blevet nænsomt renoveret og opgraderet, så alt står klar til, at du kan flytte direkte ind. Du træder ind i en rummelig entré med masser af opbevaringsplads og adgang til et charmerende vikualierum – perfekt til opbevaring af alt fra hjemmesylt til hverdagens fornødenheder. Herfra fører fordelingsgangen dig videre til et lyst værelse, et indbydende soveværelse med walk-in closet samt et stort badeværelse med både brus og dobbeltvask – her er plads til hverdagsluksus.

Husets hjerte er det store, lyse køkken-alrum med køkkenø og rigelig bordplads, der inviterer til madlavning og nærvær. Herfra er der direkte udgang til den sydvendte terrasse med overdækning hvor man kan sidde og nyde udsigten til haven og markerne – forestil dig morgenkaffen her med fuglesang og kig til de åbne vidder. Stuen er hyggelig og lys med store vinduer og dør ud til den store sydvendte terrasse, hvor der er plads til både spisemiljø og loungemøbler, så du kan nyde de lange sommeraftener i fredelige omgivelser.

Boligen byder desuden på endnu et lyst værelse med udgang til haven samt et ekstra badeværelse med brus – ideelt til børnefamilien.

Den tidligere entré er i dag indrettet som et praktisk hjemmekontor med et dejligt lysindfald – perfekt til hjemmearbejde uden at gå på kompromis med roen.

Som en ekstra kvalitetsopgradering blev der i 2022 opført en tilbygning på hele 52 m² med gulvvarme overalt. Denne anvendes i dag som multirum og teenageafdeling, men mulighederne er uendelige: hobbyrum, hjemmearbejdsplads, atelier eller en separat afdeling til familiens unge – kun fantasien sætter grænser.

Hertil kommer et praktisk bryggers i udhusdelen, der understøtter boligens gode funktionalitet og hverdagens logistik.

Engvang 2 er en gennemført bolig, der kombinerer funktionelle løsninger med en smuk udsigt over marker og natur – og samtidig har du dagligvareindkøb og hverdagens gøremål lige i nærheden. Her får du følelsen af at bo på landet, men med alt det praktiske inden for rækkevidde.

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.

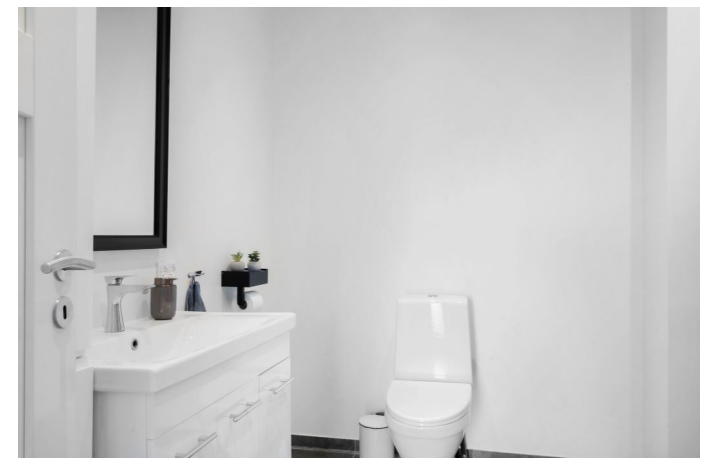
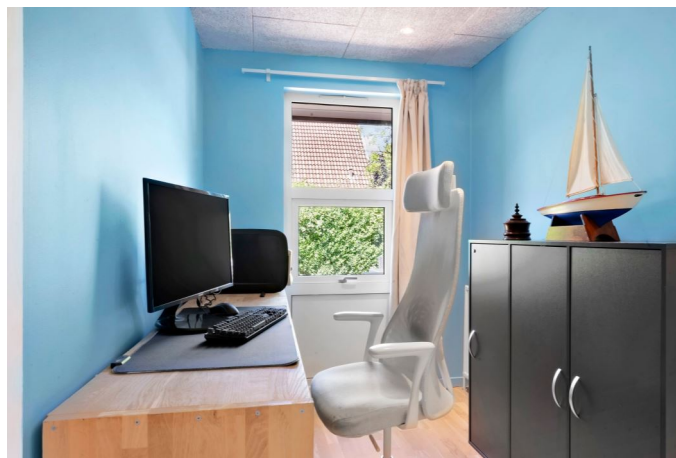
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025



Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025



Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 z Jerlev By, Jerlev
BFE-nr.:	4380404
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1981/2022

Arealer*

Grundareal:	1.079 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	52 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. 10.01.1977 Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 08.01.1979 Dok om oversigt mv.
Nr. 3 lyst d. 16.01.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 12.02.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 5 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Lokalplan:
Boligområde ved Engmarksvej, Engvang, Solvang, Jerlev

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.443.000 kr.
Grundværdi:	579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.154.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	463.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux
Emhætte: Vida XL
Kogeplader: Electrolux
Køleskab: Electrolux
Opvaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025

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 varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 13.370,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgssopstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgssopstillingen, 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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, lokalplan og spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Tilbygning udhús 2022 (52 m²) anvendes som værelse (er ikke godkendt til bolig)

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 220.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.06.2025



Adresse: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.887	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.086	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	1.923.672
			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		19.583			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.217 md./ 122.604 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.350 md./ 100.196 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: 18.12.2025
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: Engvang 2, Jerlev, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 701-7214
Ejerudgift/md.: kr. 1.632

Dato: 18.12.2025

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.115.000	1.115.000	1.139.877	DKK	5	66.891	28,50	5,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.