

REAL



Engumvej 11, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	77
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.802	Grund m ²	539
Byggeår	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7777**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

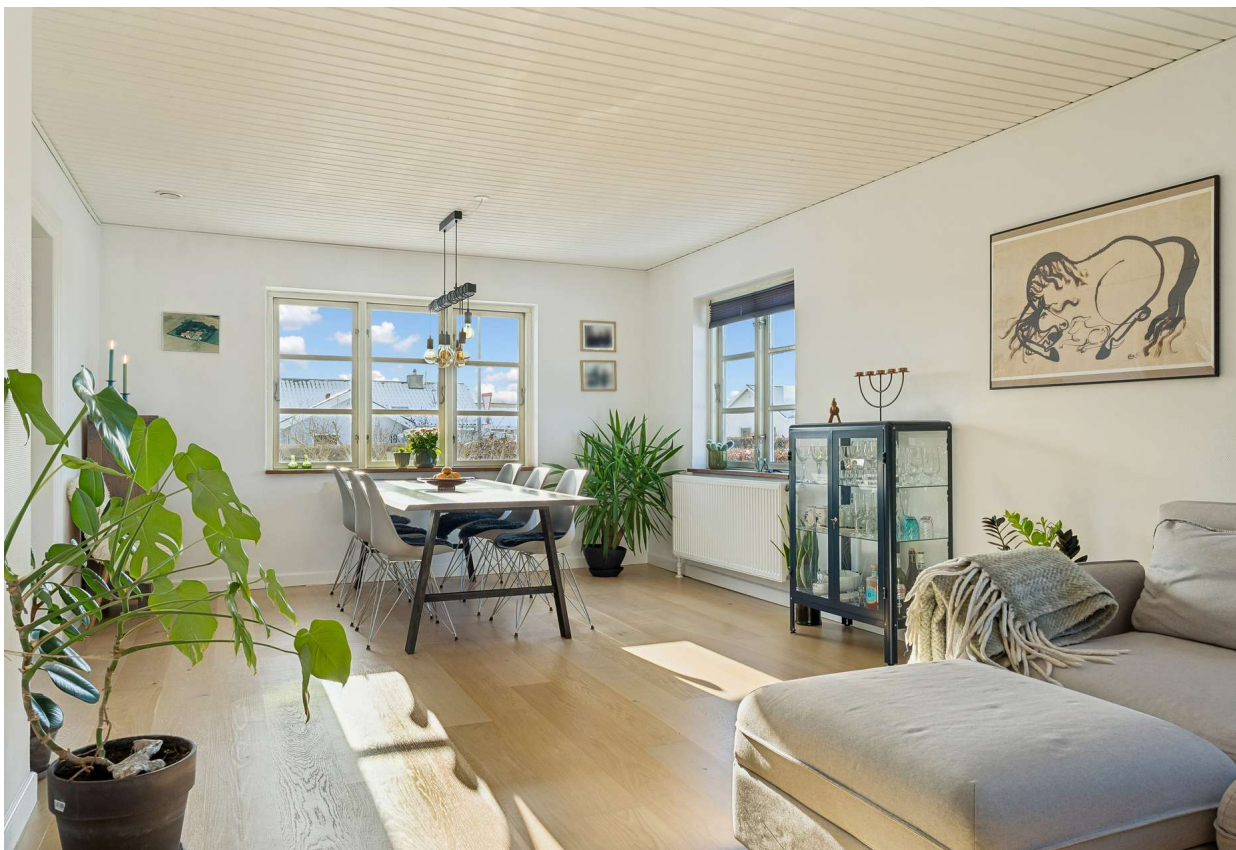
Salgsopstilling

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: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026



Nydelig villa med rolig beliggenhed i Bredal

Du møder denne klassiske 50'er villa lidt tilbagetrukket fra vejen med sydvendt terrasse og en indhegnet have med græs, frugttræer og bærbuske.

Villaen er renoveret af flere omgange, bla. Med HTH køkken og bryggers fra 2014 og kældergulv i 2024. Hele huset har et godt indeklima takket være et Nilan anlæg og omgangsdræn. Du kommer ind i en rummelig entre med adgang til køkken, stue, soveværelse og badeværelse. Det velholdte køkken har masser af opbevarings- og bordplads og et godt lysindfald. Fra køkkenet er der nedgang til kælder med bl.a. bryggers. Den lyse, rummelige stue er boligens hjerterum. Her er der plads til et stort spisebord og et hyggeligt sofaarrangement. På stueplan er der et badeværelse med bruseniche, samt et godt værelse med skabsvæg.

Kælderen er med en god loftshøjde, og byder på tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt et bryggers med god bord- og skabsplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler og direkte udgang til garage.

I garagen med ny el-hejseport fra 2024 er der masser af plads til bil, værksted og opbevaring.

Ejendommens udearealer består af en vedligeholdelsesvenlig og aflukket have. Boligens beliggenhed er med kort afstand til daginstitutioner og motorvejsnettet.

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: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026



Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026





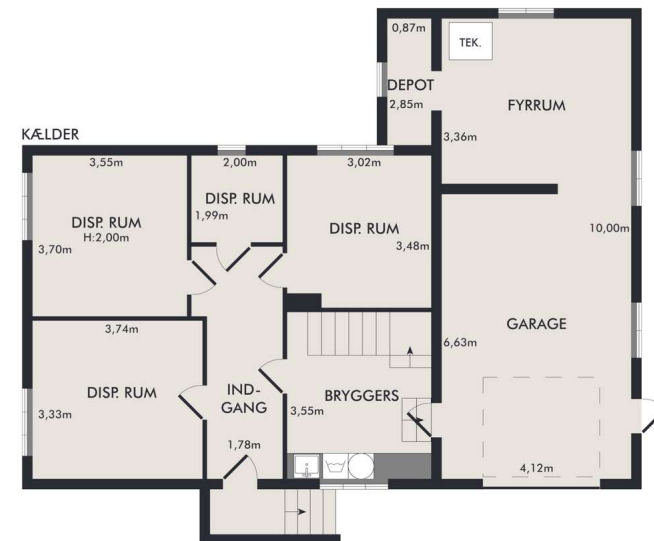
Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

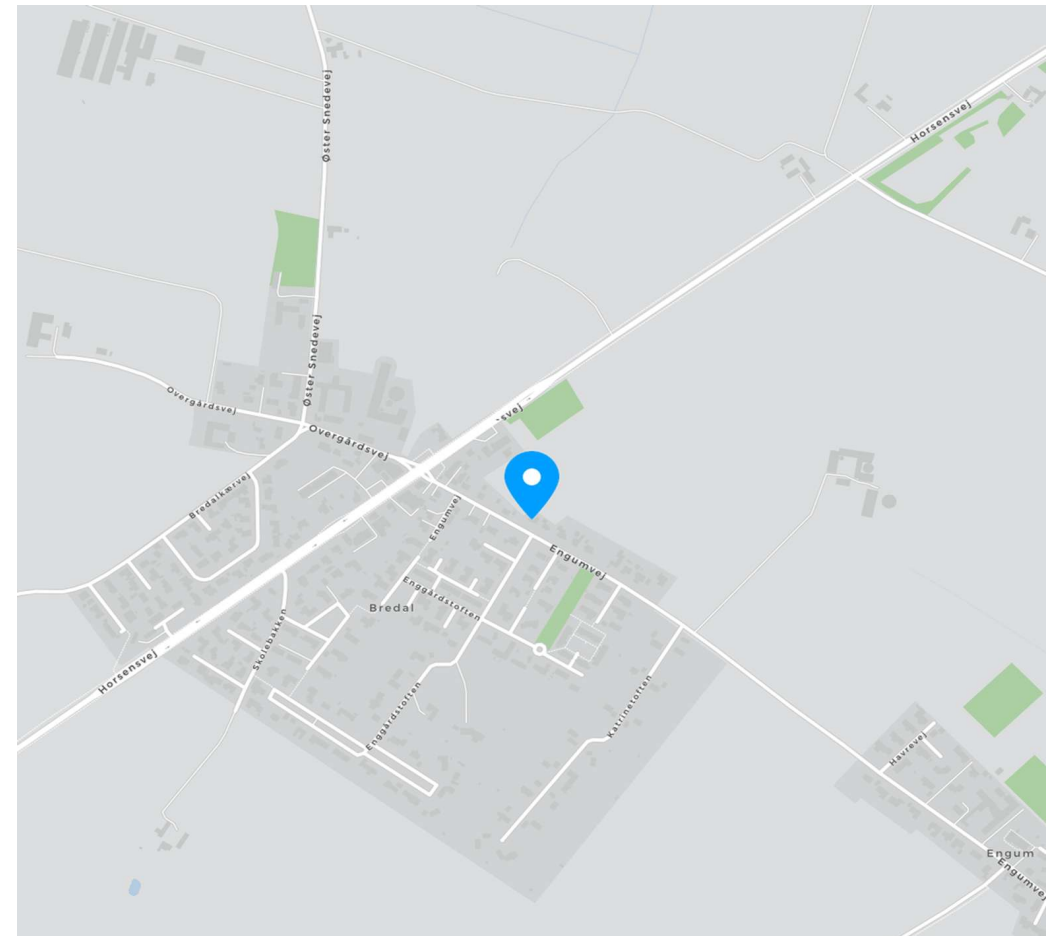
Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1az Bredal By, Engum m.fl.
BFE-nr.: 4326986
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.222.000
Grundværdi: 745.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 977.600
Grundlag for grundskyld: 596.000

Arealer**

Grundareal: 539 m²
Boligareal i alt: 77 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 77 m²
Garage: 45 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: 07.11.1950 - Dok om byggelinier mv 52_O_632
- Nr. 2: 25.05.1987 - Lokalplan nr. 80

Planer

Kommuneplan 7.B.1 - Boligområde ved Horsensvej i Bredal
Lokalplan 80 - Boligområde m.m. Horsensvej, Engumvej m.fl., Bredal

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
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.: 10.079 Forbrug: 5 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.986	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	441	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	95	I alt	kr.	1.620.701
Husforsikring	kr.	5.819	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.619			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.131 md. / 85.573 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: 08.04.2026

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: Engumvej 11, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7777
Ejerudgift/md.: kr. 1.802

Dato: 17.04.2026

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 med kommuneplan, lokalplan, var-meplan og spildevandsplan.

Afvisninger fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapporten. Skur er ikke anført på BBR.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 195.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.12.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 238.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.12.2025

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.