



REAL

Glentevej 9, Østengård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	2.275.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.342	Grund m2	948
Byggear/ombygget	1970/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7300**

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: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Glentevej 9 – en rummelig og velindrettet villa på 158 m², der byder på masser af lys, god plads til familien og en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder.

Du træder ind i en lys entre, som leder dig videre til boligens åbne køkken med et skønt lysindfald, der skaber en behagelig atmosfære i hverdagen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med en stor spise-stue, hvorfra der er direkte udgang til haven, så du nemt kan tage maden med ud på terrassen, når vejret indbyder til det.

Fra spise-stuen kommer du videre ind i en rummelig og hyggelig stue, der giver plads til både afslapning, samvær og hyggelige aftener med familien.

Boligen rummer desuden en skøn udestue, som giver dig mulighed for at nyde haven og udsigten året rundt, uanset vejret – perfekt til morgenkaffen eller en stille læsestund i grønne omgivelser.

Villaen indeholder fire gode værelser, som giver fleksibilitet til både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse, alt efter dine behov. Derudover er der to badeværelser, hvilket gør hverdagen praktisk for familien, når alle skal ud ad døren om morgenen.

Udendørs kan du glæde dig til en stor og velholdt have med masser af plads til leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Terrassen indbyder til sommerdage med grill og hyggelige aftener med familie og venner.

Beliggenheden er rolig og bekvem, tæt på skole, indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Laura Egholm Andersen

Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025



Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

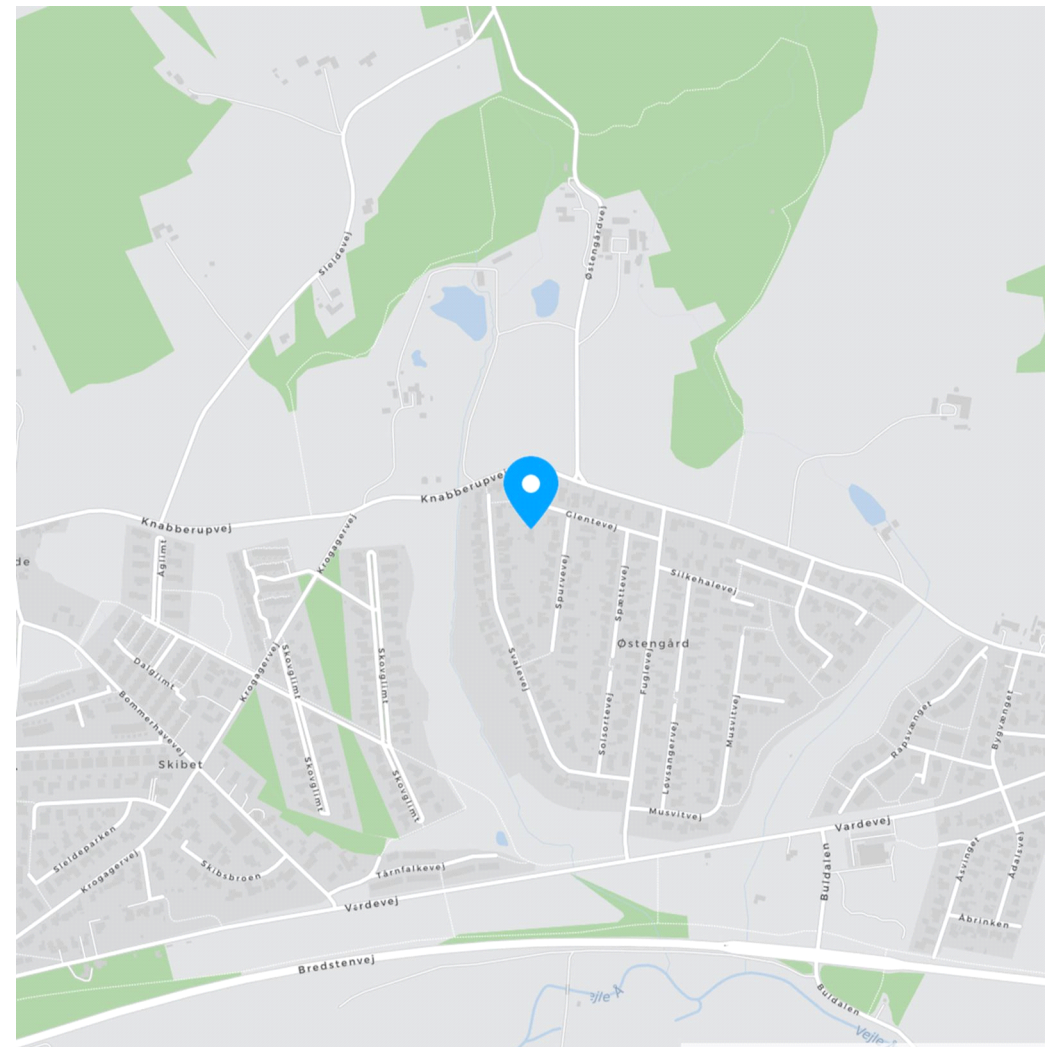
Dato: 10.10.2025



Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025





Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 dk Østengård, Skibet
BFE-nr.:	4377633
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.138.000 kr.
Grundværdi:	881.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	704.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	948 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Garage:	28 m ²
Udhus:	15 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. 02.11.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 11.03.1967 Byplanvedtægt nr. 1

Lokalplan:
Boligområder, Skibet, østengård, Kølholt og Vejle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Nr. 1 lyst d. 02.11.1965 lbnr. 964533-52 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 52_L_508
Nr. 2 lyst d. 11.03.1967 lbnr. 964534-52 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1, Prioritet
forud for pantegæld Filnavn: 52_T_149

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Køleskab: Zanussi
Opvaskemaskine: Bosch
Kogeplader: Zanussi
Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 16.730 Forbrug: 19,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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.

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.

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. 400.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.10.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 463.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.10.2025



Adresse: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	7.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Skorstensfejning	kr.	848	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	135		kr.	
Renovation, anslået	kr.	4.020	I alt	kr.	2.307.307
			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 28.108

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.048 md./ 144.577 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.932 md./ 119.187 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: 10.10.2025
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: Glentevej 9, Østengård, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 701-7300
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 10.10.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.107.644	1.107.644	1.127.061	DKK	5	84.014	25,75	5,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Østengård Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.