



REAL

Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	1.065.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.462	Grund m2	805
Byggear/ombygget	1902/2002	Energimærke	D

Sagsnr. **7031642**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Her får du en unik bolig i 2 plan, bygget i 1902 og tilbygget i 2002. Såvel ude som inde er boligen smukt og smagfuldt opdateret, således boligen fremtræder elegant med pudset facade i en lysegrå nuance og sprossede vinduer.

Indenfor venter 155 kvadratmeter beboelse, som har en god kombination moderne faciliteter, masser af lys og den hyggelige ældre charme. I stueplan bydes du velkommen i entré/hall med plads til overtøjet og herfra har du videre adgang til husets spise-stue samt køkken. Køkkenet er indrettet med de klassiske træk fra landkøkkenet, hvide elementer og åbne hylder. I forlængelse af køkkenet ligger spise-stuen, som også fungerer som et herligt alrum i dagligdagen - her er god plads til hygge og samvær.

Via en flot fransk dobbeltdør finder du yderligere en opholdsstue hvor der er et smukt lysindfald fra de mange vinduespartier. Stuen er har gode møbleringsmuligheder med plads til selv den helt store flyder sofa. Herudover er der i grundplan et praktisk bryggers, et fint badeværelse og 2 gode værelser. Der er gulvvarme i køkken, badeværelse og bryggers.

Førstesalen er med synlige bjælker og rummer både et stort repos/alrum med mange anvendelsesmuligheder og yderligere et soveværelse.

Villaen opvarmes med naturgas og sælger har tilmeldt boligen fjernvarme.

Til ejendommen hører også carport og redskabsrum på samlet 25 m² med plads til både bil, cykler og værktøj. Villaen er velplaceret på den 805 kvm store parcel og er anlagt med en nydelig have, en enorm indkørsel der også fungerer som gårdsplads samt flere flisebelagte terrasser. Dejlige omgivelser hvor haven summer af liv og hvor der er plads til både afslapning og aktiviteter.

Nærmiljøet tilgodeser ethvert behov med skøn natur, rolige omgivelser såvel som dagligvarebutik, børnehave, idrætshal og skole indenfor cykelafstand. De større byer Kolding og Vejle, samt motorvejsnettet ligger indenfor ca. 15-20 minutter i bil.

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: Camilla Plum Nielsen

Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

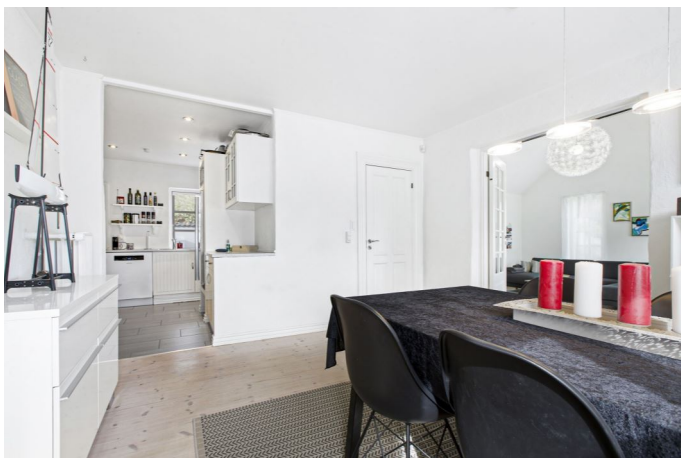
Dato: 03.12.2025



Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

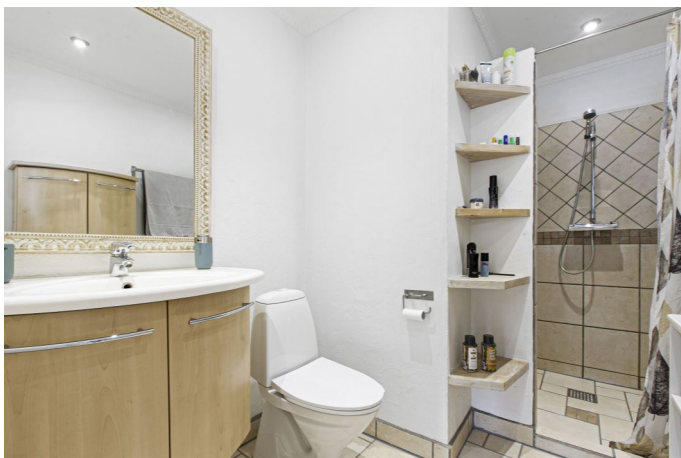
Dato: 03.12.2025



Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025



Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

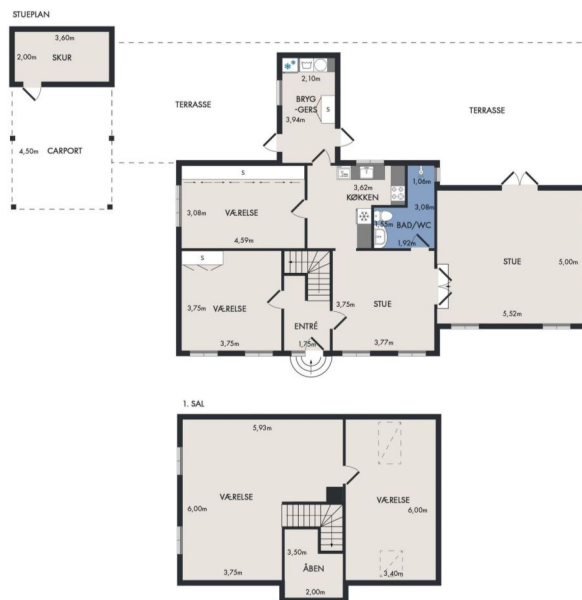
Dato: 03.12.2025



Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 v Ågård By, Ø. Starup
BFE-nr.:	4390270
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas (tilmeldt fjernvarme)
Opført/ombygget år:	1902/2002

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	25 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. 21.11.1969 Dok om byggelinier mv.
Nr. 2 lyst d. 06.03.1987 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.168.000 kr.
Grundværdi:	569.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	455.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, indbygningsovn, komfur, emhætte, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas (tilmeldt fjernvarme)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forventet forbrug 2024/2025 iflg. Evid 1.706 m3 - Se opgørelse og A conto opkrævning af 10.04.2024 + 14.08.2024.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.168.000,-.
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 569.000,-.

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022. Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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.

Adresse: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.065.000
Grundskyld	kr.	4.780	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.250
Renovation	kr.	3.500	Skødeberigtigelse ansl.	kr.	5.500
			I alt	kr.	1.085.750
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.545			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.631 md./ 67.573 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.645 md./ 55.740 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: Bramdrupvej 142, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 7031642
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	704.323	704.323	699.400	DKK	3,5	44.672	29,50	4,16			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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.