



REAL

Refsgårdvej 7, 6040 Egtved

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	161
Kontant	4.450.000	Andre bygninger	138
Ejerudgift	3.166	Grund ha	8,1770
Byggeår	1950	Energimærke	F

Sagsnr. **7032032**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026



Enestående naturoase i hjertet af Vejle Ådal

Drømmer du om et liv i fredelige, naturskønne omgivelser med højt til himlen og uanede muligheder? Så byder Refsgårdvej 7 på en unik mulighed for at skabe dit eget fristed midt i det betagende landskab omkring Vejle Ådal.

Ejendommen er beliggende i det fredelige område Refsgårde, som er omgivet af storslået natur, hvor skrænterne tydeligt definere den sydlige kant af ådalen, samt hvor Vejle Å smyer sig langs grunden på tre sider. Her får du hele 8,17 hektar jord – med et hyggeligt hus, have og indkørsel. Resten ligger hen i overdrev, ideel til naturpleje, dyrehold, friluftsliv eller bare ro og stilhed under åben himmel.

Huset er fra 1950 og fremstår original, men med sin sjældne beliggenhed er det en oplagt mulighed for dig, der vil renovere eller bygge nyt med respekt for det omgivende landskab. Her handler det ikke om kvadratmeter eller nybygget luksus – men om nærvær, natur og potentiale.

Det eksisterende boligareal har en enkel og funktionel indretning med 3 store værelser, køkken med spiseplads, badeværelse og stor stue. I alt rummer huset 161 kvadratmeter bolig fordelt på en grundplan og en tagetage, mens der yderligere forefindes 48 kvadratmeter kælder.

Udenfor venter naturen i sin rene form. Den store grund byder på et sjældent rigt dyre- og planteliv og masser af albuerum – her er plads til at etablere køkkenhave, nyde lange gåture langs åen, eller bare sidde stille og lytte til fuglene og vinden i træerne. Udsigten er grøn, fredfyldt og i konstant forandring med årstiderne.

Læs videre på næste side.

##Hverdagens praktiske behov kan dækkes i Egtved, kun 6 minutters kørsel fra ejendommen. I Egtved finder du både børnepasning, skole og indkøbsmuligheder. I forhold til den øvrige infrastruktur, så ligger Billund indenfor 15 km. kørsel, Vejle indenfor ca. 20 km. kørsel.

Stedet har tidligere været brugt til dampbrug, hvilket stadig kan ses i form af en silo, hakkehus og garage, som eventuelt kan indgå i fremtidige drømmeprojekter.

Refsgårdvej 7 er for dig, der ikke blot søger et hjem – men et sted med sjæl, natur og

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: Bent Nielsen

Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

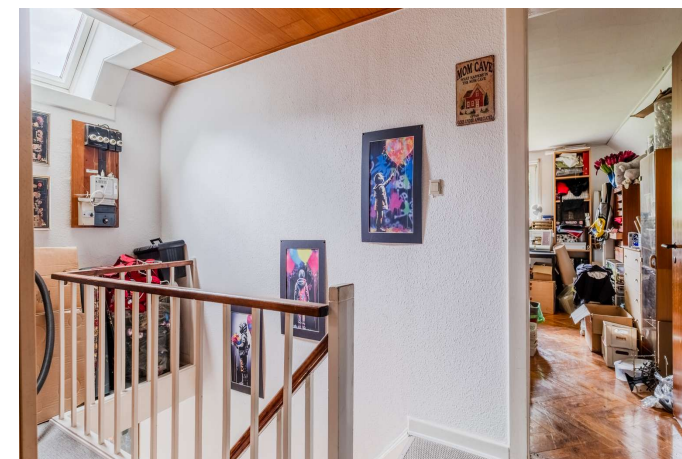
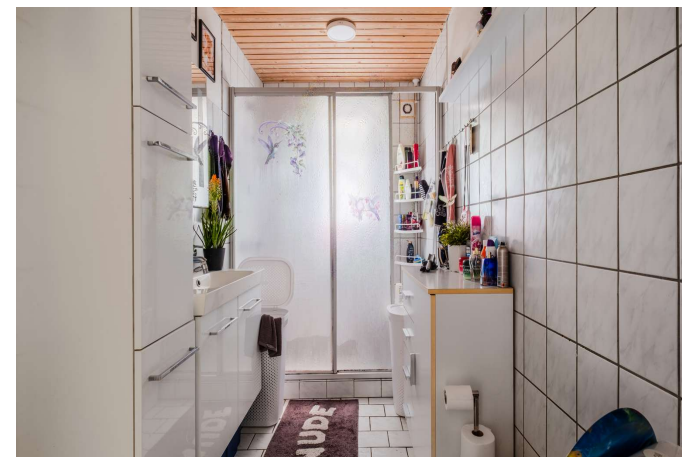
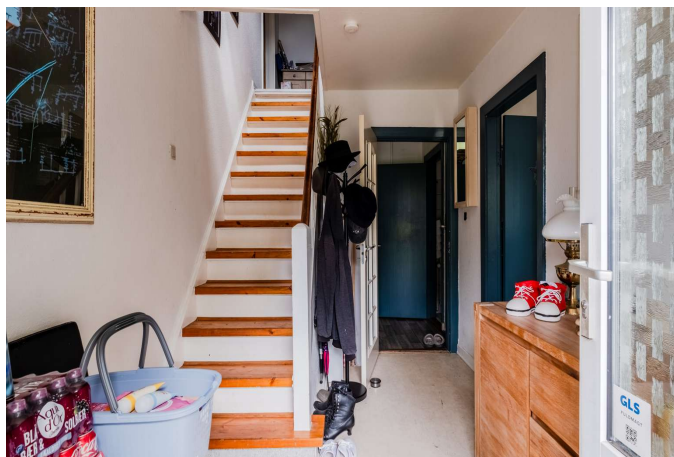
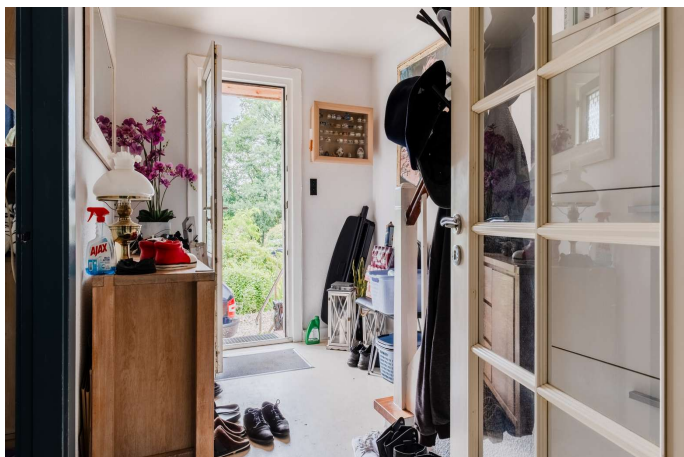
Dato: 18.03.2026



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026



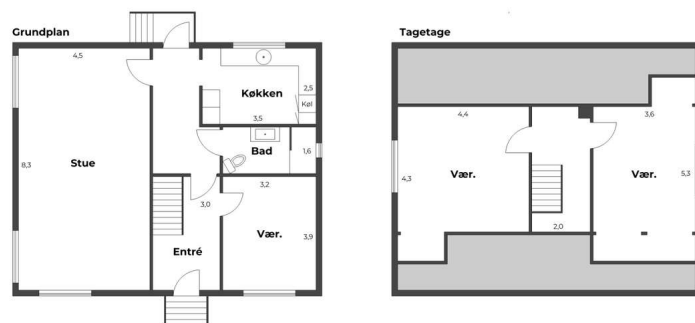
Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Erhvervsejendom af speciel karakter (f.eks. varmeværk, dambrug, grusgrav, hønseri, havn)

Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4g Refsgårde, Egtved
BFE-nr.: 4379410
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.199.000
Grundværdi: 1.766.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.759.200
Grundlag for grundskyld: 1.412.800

Arealer**

Grundareal: 8,1770 ha
Boligareal i alt: 161 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 48 m²
Erhvervsareal: 92 m²
Garage: 46 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: 14.03.1980 - Dok om fredning
- Nr. 2: 01.05.1985 - Dok om at der ikke uden amtsrådets tilladelse kan opføres yderboliger
- Nr. 3: 25.03.1998 - Ret for 1A til benyttelse af overkørsler m.v.
- Nr. 4: 13.04.2015 - Servitut vedr. retten til opstemning af vandløb ved Refsgårdslund Dambrug.
- Nr. 5: 30.01.2026 - Jordfordelingskendelse - Ravning II

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

- Køleskab - Komfur- Emhætte- Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Privat-fælles vej
Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsopstilling.

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 i 2025 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 i 2024.

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret, skovbyggelinje.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 46.800 Forbrug: 2.199 L
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
 Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
 Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	8.972
Grundskyld	kr.	14.834
Renovation	kr.	3.633
Antenneforening	kr.	3.000
Skorstensfejning	kr.	849
Rottebekæmpelse	kr.	138
Tømning septiktank	kr.	850
Husforsikring	kr.	5.719

Ejerudgift i alt 1. år kr. 37.995

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.450.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.550
I alt	kr.	4.478.550

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.

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: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
4g - Refsgårde, Egtved	8,1770 ha	0 m ²
Areal i alt	8,1770 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Refsgårdvej 7 - Fritliggende enfamiliehus	1950	161 m ²	161 m ²
Nr. 2 - Refsgårdvej 7 - Anden bygning til landbrug mv.	1952	92 m ²	
Nr. 3 - Refsgårdvej 7 - Garage	1980	46 m ²	
Bygningsareal i alt		299 m ²	161 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm. Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Refsgårdvej 7 - Fritliggende enfamiliehus	
Nr. 2 - Refsgårdvej 7 - Anden bygning til landbrug mv.	

Øvrige bemærkninger:
Ingen

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Huset er udlejet - forhør nærmere.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.166

Dato: 18.03.2026

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej
Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla