

REAL



Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	255
Kontant	4.495.000	Andre bygninger	206
Ejerudgift	1.897	Grund ha	5,0456
Byggeår/ombygget	1900/2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **701-8099**

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: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026



Flot og velholdt landejendom

Her får I en indbydende og velholdt bolig med en skøn beliggenhed i Gravens – tæt på både natur og skole i et trygt og velfungerende lokalsamfund.

Boligens hjerte er det rummelige køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her skaber det naturlige lys og den åbne indretning en varm og imødekommende atmosfære, hvor familien kan samles om både hverdag og fest. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til begge terrasser, som danner de perfekte rammer for hyggelige middage og afslappende stunder i haven.

Stueetagen rummer to gode værelser, et pænt og funktionelt badeværelse samt et praktisk bryggers – en løsning, der gør hverdagen både nem og fleksibel.

Udendørs venter en stor grund med en smukt anlagt have, hvor der er plads til leg, fordybelse og afslapning. Her kan I nyde privatlivet og skabe jeres helt egen grønne oase.

Til ejendommen hører desuden en fantastisk garage med to elektriske porte.

Boligen fremstår velholdt og er løbende vedligeholdt og renoveret, så I kan flytte direkte ind og straks føle jer hjemme.

Kort sagt en skøn og indflytningsklar bolig, hvor beliggenhed, kvalitet og funktionalitet går op i en højere enhed.

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.

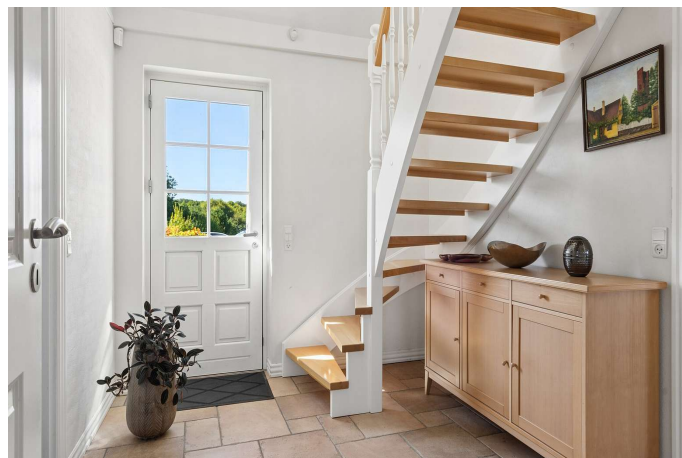
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026



Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026



Dato: 05.09.2026





Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 37bg Ø. Starup By, Ø. Starup m.fl.
BFE-nr.: 9109735
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.712.000
Grundværdi bolig: 12.698
Grundværdi produktionsjord: 304.438
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.369.600
Grundlag for grundskyld bolig: 10.158
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 304.438
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 0

Arealer**

Grundareal: 5,0456 ha
Boligareal i alt: 255 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 161 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: 01.02.1967 - Dok om master mv, Resp lån i off midler

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Jan Kolbe, 2004, Låge er defekt), Kogeplade (Jan Kolbe, 2004), Emhætte (Jan Kolbe), Køleskab (LG, Ismaskine er defekt.), Opvaskemaskine (Husense, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 5.097 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.985	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	107	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	2.192	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.461	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Skorstensfejning	kr.	648	niske., anslået		
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	4.531.350
Bygningsforsikring, anslået	kr.	9.217			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.768		

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.251 md. / 303.016 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.541 md. / 246.495 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.047.000
Nr. 3: hovedstol kr. 125.000
Nr. 4: hovedstol kr. 46.000
Nr. 5: hovedstol kr. 563.000
Nr. 6: hovedstol kr. 389.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Den i salgsopstillingen noterede ejerudgift og brutto/netto ydelse kan derfor afvige fra det i salgsopstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Idet udhusbygning, skønnet til 16 m², ikke er anført på BBR.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov/majoratsskov/beskyttet natur og/eller internationale beskyttelsesområder

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret drikkevandsinteresser, beskyttet natur, beskyttet vandløb

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
30c - Brakker, Ø. Starup	0,0190 ha	0 m ²
2g - Hesselballe By, Ø. Starup	0,4900 ha	0 m ²



Adresse: Borlevvej 17, Gravens, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-8099
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 05.09.2026

37c - Ø. Starup By, Ø. Starup	0,1065 ha	0 m ²
37bg - Ø. Starup By, Ø. Starup	0,0225 ha	0 m ²
36a - Ø. Starup By, Ø. Starup	4,4076 ha	0 m ²
Areal i alt	5,0456 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Borlevvej 17 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/2008	255 m ²	255 m ²
Nr. 2 - Borlevvej 17 - Bygning til lager	1922/2008	161 m ²	
Nr. 3 - Borlevvej 17 - Garage	2014	45 m ²	
Bygningsareal i alt		461 m ²	255 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Vejle Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Borlevvej 17 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 2 - Borlevvej 17 - Bygning til lager	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Ejendommen forsynes af Nygård Omegns Vandværker

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: ingen

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 pletvis angreb af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

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

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.