



REAL

Korbenhøj 2, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	695.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.160	Grund m2	797
Byggeår/ombygget	1875/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7731**

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: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om at bo med en dejlig udsigt over byen og have naturen tæt på? Så se nærmere på Korbenhøj 2 i Egtved, her finder I en fin rødstensvilla beliggende på en grund, med plads til leg og afslapning. Indenfor byder stueplanen på en entré, soveværelse med indbygget skabe, badeværelse med brus, rummeligt køkken med plads til spisebord, baggang og en hyggelig stue med kig til den skønne have. På første sal findes en stor repos samt to disponible rum. Udendørs får I en garage, udhus samt disponibelt rum. Haven har en stor fliseterrasse hvor solen kan nydes, samt en god græsplæne, perfekt til boldspil eller udvide blomsterbedet.

Her får I en beliggenhed, hvor både praktiske behov og naturoplevelser går op i en højere enhed. Kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb gør det nemt at klare hverdagens gøremål, og de skønne naturområder omkring Hejlskov Sø og Sødalen giver jer et oplagt frirum til afslapning og udendørs aktiviteter. I befinder jer samtidig tæt på Egtveds bymidte, hvor sportshal, bibliotek og lokale tilbud skaber et aktivt og nærværende lokalmiljø. Pendling bliver ligetil, da både motorvejsnet og togforbindelser kan nås på under en halv times kørsel.

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: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

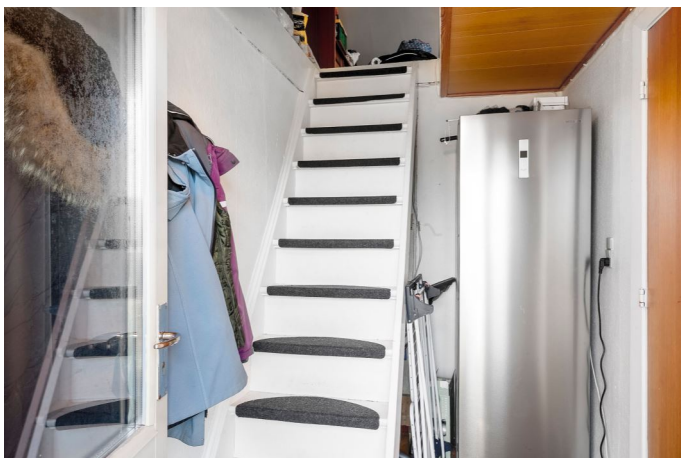
Dato: 19.01.2026



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

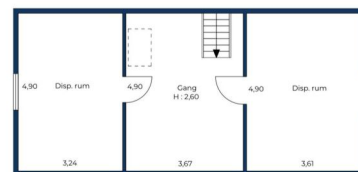
Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	30 e Egtved By, Egtved
BFE-nr.:	7177305
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1875/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	661.000 kr.
Grundværdi:	256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	528.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	204.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	797 m ²
- heraf vej	120 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	15 m ²
Garage:	32 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. 05.04.1957 Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 17.06.1957 Dok om ret for 30BC til at tilslutte kloaksystemet på 30E
Nr. 3 lyst d. 21.11.1969 Dok om byggelinier mv.
Nr. 4 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenværende hårde hvidevare.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.618 Forbrug: 7,63 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.697	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	5.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	716.820
			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		13.916			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.725 md./ 44.704 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.099 md./ 37.188 år v/23,30%
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 3,5% 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:

17.01.2026

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: 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: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

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:

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
Nykredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	252.308	252.308	266.892	DKK	2,96	31.067	10,25	2,72			Nej	
Nykredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	65.878	65.878	70.942	DKK	2,96	7.151	12,25	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Boligkvadratmeter:

Der gøres opmærksom på, at tagrummet ikke er godkendt til boligformål og derfor ikke er talt med i boligarealet på BBR-meddelelsen.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf tilstandsrapport. Skur er ikke nævnt på BBR. Garage/udhus arealet skønnes, at afvige fra BBR.

Planforhold



Adresse: Korbenhøj 2, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 701-7731
Ejerudgift/md.: kr. 1.160

Dato: 19.01.2026

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

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.