



REAL

Egtvedvej 33, 6040 Egtved

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	201
Kontantpris	4.495.000	Andre bygninger	474
Ejerudgift	1.480	Grund ha	5,0146
Byggeår/ombygget	1914/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7073**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

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: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo på landet med masser af plads, luft og muligheder? Så er denne charmerende og særligt indbydende landbrugsejendom på Egtvedvej noget helt for sig selv!

Med sine 201 kvm bolig, store udbygninger og en sjælden kombination af hjemlig hygge og praktisk anvendelighed, tilbyder ejendommen et væld af muligheder – uanset om du er hobbylandmand, iværksætter eller bare ønsker god plads til familien og fritidsinteresser.

Entreén byder dig velkommen og åbner op til den ene af husets stuer der ligger i forbindelse med køkkene/alrummet og husets anden stue med indbygget pejs, perfekt sted til at samle familien. Fra køkkenet fører gangen videre til husets ene badeværelse der er indrettet mørkt møbelarrangement og med dobbelt bruseniche. Fra gangen har man adgang til en skøn udestue med store vinduer og ovenlys vinduer, hvilket skaber et fantastisk lys. I udestuen er der plads til både stort spisebord og sofaarrangement. Fra udestuen kan man åbne op til et af ejendommens terrasser hvor aften solen kan nydes. Tilbage i husets stueplan findes den gamle staldbygning som i dag indeholder tre store disp rum., vaskerum med vask og masser af skabsplads og adgang til et af husets viktualierum. 3 dispnobile rum, viktualierum og hele tre værksteder. På 1. sal findes repos, husets soveværelse med adgang til overdækket altan og husets andet badeværelse med brus.

Grundarealet på 5 ha byder på parklignende have med shelter, skov og marker. Foruden de gode udhusbygninger med blandt andet lift og værksted, gør det muligt at udleve alt fra dyrehold og værkstedsdrømme til kreative eller praktiske projekter.

Det er en ejendom, der skal opleves med egne øjne. Stemningen, mulighederne og den særlige charme lader sig ikke beskrive – men de mærkes med det samme, når man står på grunden.

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: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026



Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026





Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 ab Bølling By, Egtved

Arealer i alt

Areal

5,0146 ha

5,0146 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Ladebygning	108 m ²	
Nr. 3 Staldbygning til svinehold	170 m ²	
Nr. 4 Garage, vognport	45 m ²	
Nr. 5 Maskinhus	126 m ²	
Nr. 6 Høsehus	25 m ²	

Bygningsareal i alt

474 m²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning: INGEN

Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 ab Bølling By, Egtved
BFE-nr.:	4377858
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1914/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.536.000 kr.
Grundværdi bolig:	270.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	8.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	5,0146 ha
Boligareal i alt:	201 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	81 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	47 m ²
Driftsbygninger m.v.:	474 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. 01.10.1844 Dok om overdragelse af moseskifte mv.
Nr. 2 lyst d. 13.12.1904 Dok om tørv mv.
Nr. 3 lyst d. 23.08.1969 Dok om adgangsbe grænsning mv.
Nr. 4 lyst d. 21.11.1969 Dok om byggelinier mv.
Nr. 5 lyst d. 11.01.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 6 lyst d. 19.09.2005 Dok. ang. skadesløs fjernelse

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køgeplade: Voss
Ovn: Brandt
Dampovn: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 8.210,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Masseovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.536.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 270.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 259.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Planforhold

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

Lovliggørelse

Der gøres opmærksom på, at sælger har søgt om lovliggørelse af 58 kvm ekstra beboelse. Ansøgningen er endnu ikke godkendt og tidshorisonten for godkendelsen er ukendt. Fremtidig ejendomsvurdering kan blive ændret, som følge af denne godkendelse.



Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er landbrugspligt.



Adresse: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.267	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld bolig	kr.	2.268	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Husforsikring	kr.	4.343	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	4.531.350
Skorstensfejning	kr.	1.032	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	219			
Ejerudgift i alt 1 år		17.762			

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 23.691 md./ 284.289 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.721 md./ 236.649 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: Egtvedvej 33, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 701-7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 17.01.2026

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
Realkredit Danmark/F2K FlexLån®	Kontantlån	2.443.657	2.484.163	2.489.091	DKK	3,23	97.311	17,75	3,04			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

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.