



REAL

Egtved Holt 29 & 31, Refsgårde

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	242
Kontantpris	1.985.000	Erhverv m2	82
Ejerudgift	3.210	Grund m2	5.395
Byggear	1963	Energimærke	E

Sagsnr. **7032033**

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: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Midt i den idylliske Vejle Ådal, ved Refsgårde, finder du denne markante rødstensejendom, der med sit arkitektoniske udtryk og rummelighed har nogle helt særlige muligheder. Ejendommen er opført i 1950 og fremstår i en klassisk stil fra tiden – højt tag, mange vinduer og en stærk, karakterfuld facade.

Med i alt 382 etagemeter får du en bolig, der kan meget mere end det sædvanlige. Huset er registreret som dobbelthus med to selvstændige boligenheder på hhv. 105 m² og 137 m², men bruges i dag som én stor bolig. Hertil kommer hele 140 m² kælder, som kan indrettes til værksted, hobbyrum, opbevaring eller hvad end dine behov kræver.

Ejendommen er moden til videre oprydning og modernisering, men det er netop her, det store potentiale ligger. Med den rette indsats kan du skabe en helt unik bolig – enten som ét stort hjem med plads til familien, som to boliger til udlejning, eller som et spændende projekt for flere generationer under samme tag.

Grunden på hele 5.395 m² er i sig selv et kapitel værd. Den ligger midt i den inspirerende og kuperede natur, som kendetegner Vejle Ådal, og giver dermed en oplevelse af at være omgivet af ro, fred og grønne vidder. Den store grund åbner for mange muligheder – uanset om du drømmer om en naturpræget have, frugttræer og køkkenhave, en legeplads til børnene eller blot et sted, hvor du kan nyde stilheden og den friske luft. Ligesom huset rummer også grunden et stort potentiale for at skabe noget helt unikt og personligt, hvor natur og bolig smelter sammen i en skøn helhed.

Med beliggenheden i Refsgårde får du en hverdag, hvor fuglesang og skovens ro er dine nærmeste naboer. Samtidig er du tæt på Egtved og kun en kort køretur fra Vejle, Kolding og Billund – midt i hjertet af Trekantområdet.

Her er kort sagt et hus med sjæl, historie og uanede muligheder – placeret i nogle af de smukkeste rammer, Vejle Ådal har at byde på.

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: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026



Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026



Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026



Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026



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



Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9 a Refsgårde, Egtved m.fl.
BFE-nr.: 7303637
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyning fra nr. 27
Vej: Off. Kommunevej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme, Olie
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.764.000 kr.
Grundværdi: 1.203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.211.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 962.400 kr.

Arealer*

Grundareal: 5.395 m²
Erhvervsareal: 82 m²
Boligareal i alt: 242 m²
- heraf udnyttet tagetage: 102 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 140 m²

* 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. 25.08.1891 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 9A
Nr. 2 lyst d. 14.03.1980 Dok om fredning
Nr. 3 lyst d. 07.07.1992 Dok om vandforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 07.07.1992 Overløbsledning mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.700 Forbrug: 2.719,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, Olie
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, træpiller
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport er ikke udarbejdet.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktionsår ukendt.

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.277	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.985.000
Grundskyld	kr.	10.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	5.795	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.117	I alt	kr.	2.014.350
Rottebekæmpelse	kr.	178			
Tømning septiktank	kr.	2.550			

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 38.522

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.665 md./ 127.974 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.796 md./ 105.549 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 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: 29.01.2026
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: Egtved Holt 29, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 7032033
Ejerudgift/md.: kr. 3.210

Dato: 29.01.2026

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

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.