

REAL



Kløervænget 2, Aagaard, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.075.000	Erhverv m ²	37
Ejerudgift	2.171	Grund m ²	816
Byggeår/ombygget	1968/1980	Energimærke	E + E

Sagsnr. **702-0154**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026



Velkommen til Klørvænget 2 i skønne Ågård

Denne rummelige villa byder på masser af plads og spændende muligheder for at sætte sit eget præg. Beliggenheden er ideel for børnefamilien – inden for 1 km finder I både Øster Starup Skole (0.-9. klasse) og Ågård Børnehus, hvilket sikrer en nem hverdag.

Indenfor mødes I af et stort rum, der i dag fungerer som frisørsalon – perfekt til liberalt erhverv eller måske en hjemmebiograf eller hobbyrum? Herfra er der adgang til et gæstetoilet samt et praktisk bryggers, der forbinder jer med den primære beboelsesafdeling.

Stueplanet rummer tre gode værelser, et rummeligt køkken samt en stor, lysfyldt stue med imponerende vinduespartier. Spisestuen ligger i forlængelse heraf og har direkte udgang til terrassen – her kunne man oplagt åbne op og skabe et moderne køkkenalrum.

Villaen har desuden en særdeles rummelig kælder, der i dag er indrettet som hyggestue med egen bar – en charmerende detalje, der understreger ejendommens mange anvendelsesmuligheder. Herfra er der direkte adgang til både værksted og garage, hvilket skaber et praktisk flow i hverdagen.

Udendørs venter en vestvendt have, der sikrer solrige eftermiddage og lange sommeraftener. Flere kroge indbyder til hygge og samvær – eller mulighed for at skabe jeres helt egen drømmehave.

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.

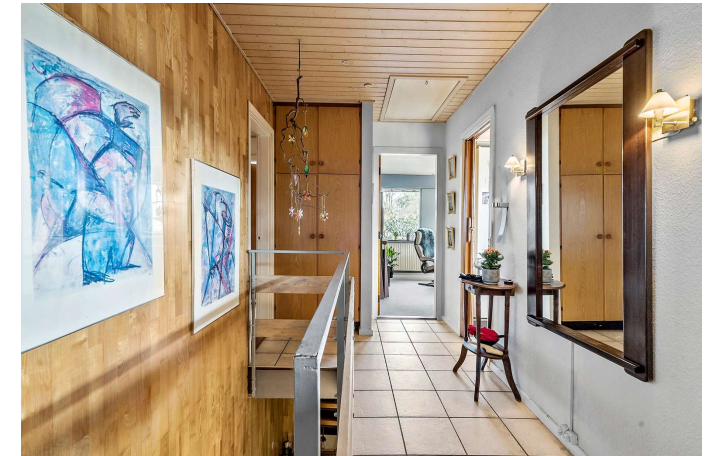
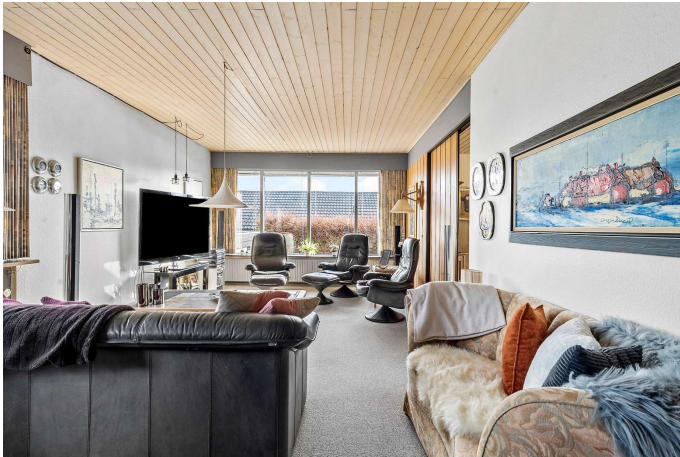
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

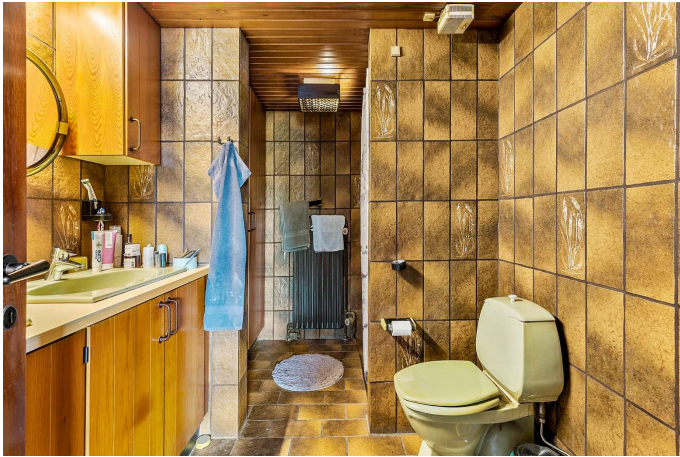
Dato: 04.06.2026



Adresse: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026





Adresse: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

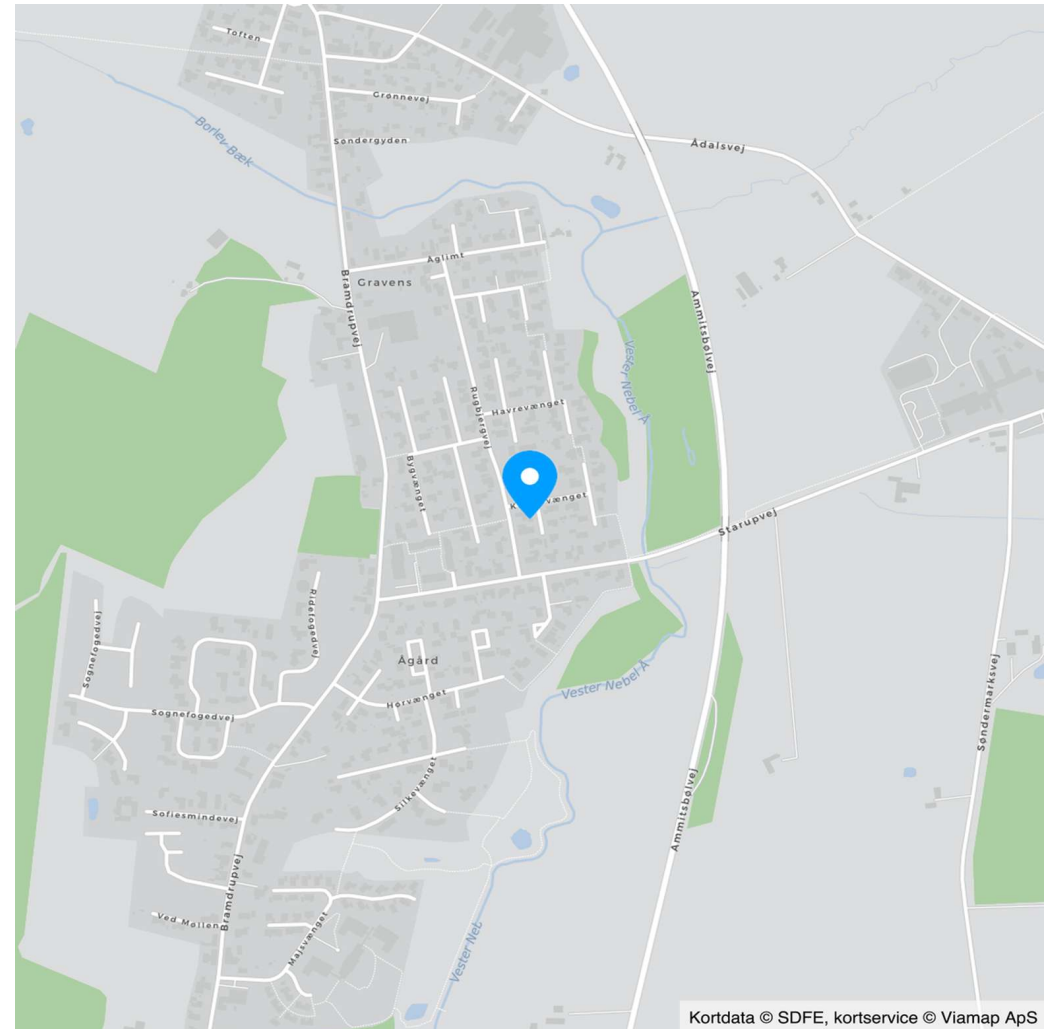
Dato: 04.06.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Kælder



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11y Ågård By, Ø. Starup
BFE-nr.: 4390384
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1980

Arealer**

Grundareal: 816 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 76 m²
Erhvervsareal: 37 m²
Udhus: 31 m²
Garage: 31 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.223.000
Grundværdi: 345.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 978.400
Grundlag for grundskyld: 276.000

** 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: 13.09.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 26.09.1969 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 12.B.2 - Boligområde ved Bramdrupvej i Ågård

Tilbehør:

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

De i køkkenet eksisterende hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kløverbænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.100 Forbrug: 3.547 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2024 kr. 25.281,75

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E + E



Adresse: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.990	Kontantpris	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	2.898	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	1.821	I alt	kr.	1.083.350
Skorstensfejning	kr.	781	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Husforsikring	kr.	15.432			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.054			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.898 md. / 70.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.818 md. / 57.820 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Klørvænget 2, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 702-0154
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 04.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 688.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Brændeovn:

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.

Pligt til fjernvarmetilslutning:

Der gøres opmærksom på, at der jf. ejendomsdatarapporten påhviler ejendommen en pligt til, inden 2028 at tilslutte ejendommen til fjernvarmenettet, og aftage varme derfra. Orientering om tilslutningspligten er vedlagt. Kommende udgifter hertil er sælger uvedkommende.

Planforhold:

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

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2027 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2033. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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 Boligbutikken Kolding!

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 Kolding 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.