



REAL

Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	1.925.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.048	Grund m2	1.127
Byggear/ombygget	1972/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **7032070**

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: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Havrevænget 24, som er en sjældent udbudt villa beliggende på en fredelig, lukket villavej i hjertet af Ågård. Her får I en virkelig unik bolig med masser af sjæl, funktionalitet og en beliggenhed, der kombinerer natur, udsigt og kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og byens øvrige faciliteter. Her bor man stille og trygt – og samtidig centralt, med både Vejle, Kolding og motorvejsnettet indenfor overskuelig rækkevidde.

Villaen er opført i 1972 og allerede tilbygget i 1976 med en fantastisk stue. Hjemmet fremstår dermed i dag som en særdeles rummelig bolig med en original stil og en velholdt stand. Der er løbende foretaget opdateringer, bl.a. i badeværelserne, køkkenet og flere af vinduerne, samt installation af brændeovn, men helheden står stadig med den karakter og arkitektur, som giver huset sin særlige stemning.

Planløsningen er særligt attraktiv med hele 5 værelser, 2 badeværelser, et godt bryggers, et lyst køkken med spiseplads, og to store stuer, der udmærker sig som et fantastisk samlingspunkt med udsigt til de udvendige omgivelser og masser af dagslys. Huset rummer derudover både garage, udhus og kælder, som giver ekstra opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Udelivet er ligeledes i top med en skøn, opvokset have, hyggelige kroge, bålplads, udestue og en stor terrasse. Grunden rummer også resterne af et tidligere drivhus – soklen står der endnu og venter blot på nye rammer for selvforsyning eller drivhusdrømme.

Huset appellerer i høj grad til parret eller familien, der søger noget med karakter og potentiale. Et hjem med stil og kant – og som man kan flytte direkte ind i, men også sætte sit eget præg på, hvis man ønsker det.

Kort sagt: En rummelig og charmerende villa i god stand, med en fantastisk beliggenhed og en stemning, der skal opleves. Her får I både plads, natur, trygge rammer – og muligheden for at skabe jeres eget drømmehjem.

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: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025



REAL

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



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 bb Ågård By, Ø. Starup
BFE-nr.:	4390415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år:	1972/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.695.000 kr.
Grundværdi:	727.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.356.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	581.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.127 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Garage:	43 m ²
Udestue:	21 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. 06.03.1987 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Kommuneplanramme 12.B.2

Tilbehør:

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

**Køleskab,
Indbygningsovn,
Bordkomfur,
Emhætte,
Opvaskemaskine.**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 26.800 Forbrug: 2.590,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Køber gøres opmærksom på, at der er mulighed for tilkobling til fjernvarme.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.916	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.925.000
Grundskyld	kr.	6.107	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	6.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.450
Renovation	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.172	I alt	kr.	1.955.513
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	148			

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

24.579

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 10.399 md./ 124.793 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.493 md./ 101.914 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 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: 22.08.2025
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: Havrevænget 24, Aagaard, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 7032070
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 26.08.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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 i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Paradigme til anvendelse, når mægler konstaterer at BBR-meddelelsen ikke stemmer overens med enten 1) ejendommens øvrige dokumenter, og/eller 2) ejendommens faktiske forhold. Frasen skal tilpasses, så den konkrete uoverensstemmelse anføres. Frasen bør tilrettes, til at oplyse kunden om hvorvidt lovliggørelse er nødvendig, samt hvilke omkostninger, der kan være forbundet med dette.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er registreret et drivhus på BBR, Hvor kun soklen står tilbage. Herudover er der ca. 15 m2 kælder, som ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af [her anføres, hvad der ikke er godkendt, f.eks. tilbygningen] samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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.