



REAL

Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.772	Grund m2	905
Byggeår/ombygget	1927/1962	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7404**

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: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

På Hjelmdrupvej 8 finder du en velindrettet villa på 130 m², som giver plads til både fællesskab og privatliv. Huset er fordelt på to etager og suppleret af en stor, indbydende have, der skaber de bedste rammer for udeliv, leg og hyggestunder året rundt. Her er der mulighed for at indrette sig både praktisk og personligt – uanset om du drømmer om at samle familien eller skabe rolige oaser til afslapning.

I stueplan træder du ind i en entré, der byder dig velkommen og leder videre ind i boligen. Den centrale spise-stue fungerer som husets hjerte og naturlige samlingspunkt, hvor hverdagen og de gode stunder smelter sammen. Herfra er der adgang til et stort, funktionelt køkken med god bordplads og rum til hverdagens gøremål. Ved siden af finder du en lys og hyggelig stue, hvor du kan indrette dig med både sofaarrangement og hyggelokke. Herfra åbner en dør ud til den store overdækkede terrasse – et skønt uderum, der giver mulighed for grillmiddage om sommeren, afslappende eftermiddage i skyggen eller hyggelige stunder i læ, når årstiderne skifter. Et gæstetoilet fuldender etagen og giver en praktisk detalje i hverdagen.

På førstesalen venter husets private afdeling med to værelser, der kan bruges som børneværelser, kontor eller hobbyrum, samt et rummeligt soveværelse med god skabsplads. Her finder du også et badeværelse med alle nødvendigheder.

Udenfor breder haven sig som en grøn ramme om villaen. Den er både velholdt og rummelig, med plads til boldspil, trampolin eller køkkenhave – alt efter behov og drømme. Foran terrassen kan du skabe et hyggeligt uderum med blomsterkrukker eller et lille loungeområde, så haven kan nydes i fulde drag.

Alt i alt får du her en bolig med en gennemtænkt planløsning, skønne udearealer og mulighed for at skabe et hjem, der kan tilpasses netop din families ønsker og behov.

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: Laura Egholm Andersen

Adresse: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025



Adresse: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

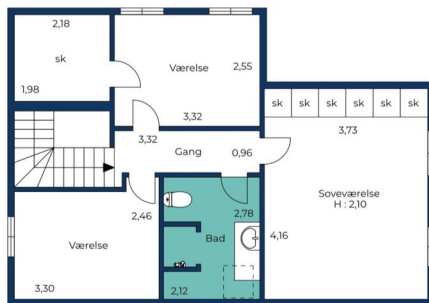


Adresse: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

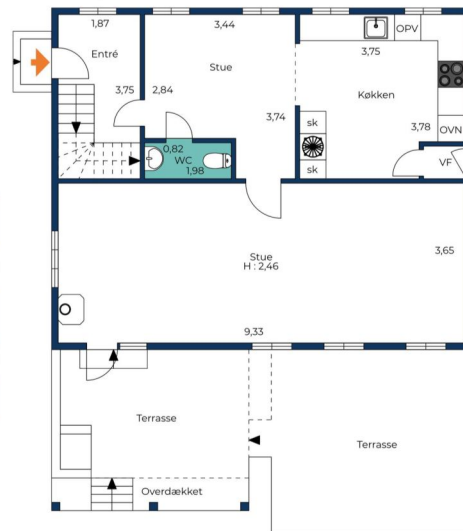
Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

1. sal

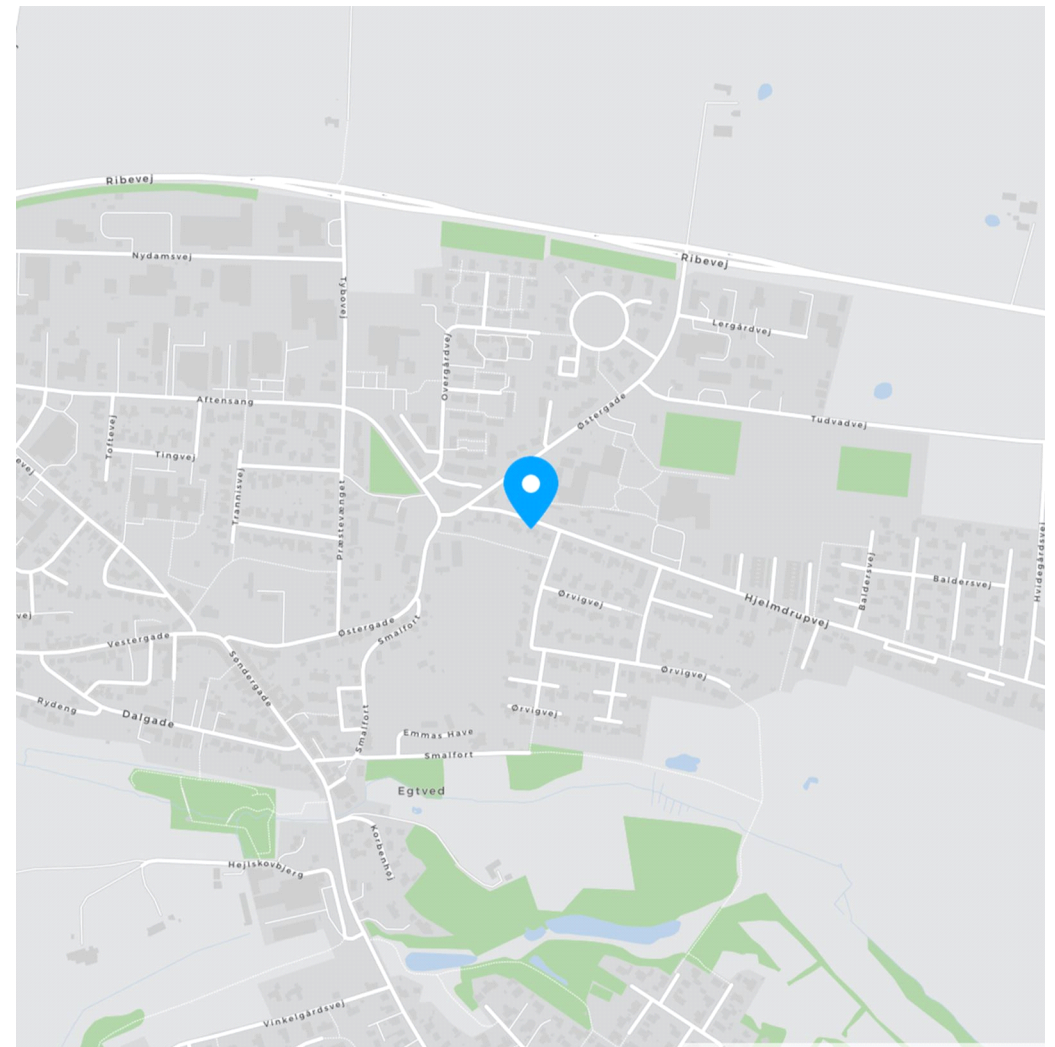


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	8 al Egtved By, Egtved
BFE-nr.:	4378845
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.296.000 kr.
Grundværdi:	688.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.036.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	550.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	905 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m ²
Garage:	37 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. 10.11.1969 Dok om oversigt mv.
Nr. 2 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
Nr. 3 lyst d. 17.04.2020 Dok om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Bosch
Kogeplade: Siemens
Ovn: Electrolux
Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.856 Forbrug: 5,83 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
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 brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hjelmstrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	5.779	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	528	I alt	kr.	1.219.619
			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		21.264			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.325 md./ 75.899 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.217 md./ 62.608 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: 03.12.2025
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: Hjelmdrupvej 8, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7404
Ejerudgift/md.: kr. 1.772

Dato: 04.12.2025

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
Ingen													

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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

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 og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapporten. Overdækket terrasse, overdækning og skur er ikke anført på BBR. Det skønnes, at arealet for kælderens afviger fra BBR.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 865.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.12.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 303.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.12.2025

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.