

**REAL**



## Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>121</b>
Kontantpris	<b>1.750.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.458</b>	Grund m2	<b>777</b>
Byggeår	<b>2005</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **7032081**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / [www.realmaeglerne.dk/7100](http://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: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026



### Beskrivelse:

I hjertet af Ågård, tæt på skole, indkøb og naturens grønne omgivelser, finder du denne charmerende villa fra 2005. Huset byder på i alt 161 etagemeter, hvoraf 121 m<sup>2</sup> er bolig og 40 m<sup>2</sup> er integreret garage og værksted – en perfekt kombination af hjemlig komfort og praktiske rammer.

Her mødes du af et hjem, hvor alt er gennemtænkt og hvor den hyggelige atmosfære sikrer et roligt liv. Forhaven vender mod syd og inviterer til solrige eftermiddage på terrassen, mens baghaven er en sand perle. Her finder du et hyggeligt terrassemiljø i flere niveauer, pergola og små kroge, der skaber atmosfære. Det er et ugenert fristed, hvor familien har skabt plads til både pizzaovn, grill og lange sommeraftener i godt selskab.

Indenfor fortsætter den varme og indbydende stil. Villaen er indrettet i lyse farver, hvor træets naturlige glød og et flot mørkegrønt køkken skaber karakter og stil. De mange vinduer lukker lyset ind og gør boligen åben og venlig. Planløsningen rummer en entré, to store værelser, et praktisk bryggers og et badeværelse, der både tilbyder bruseniche og spabad. Hjertet i boligen er det store køkken-alrum og stue i ét – et samlingspunkt, der forener hverdagens liv og hyggelige stunder.

Her bosætter du dig i et trygt og centralt kvarter, hvor alt er i gåafstand – børnepasning, skole, idrætsfaciliteter og indkøb. Og når du trænger til frisk luft, ligger naturen lige udenfor døren.

Starupvej 33 er villaen til dig, der ønsker et moderne hjem med både stil, funktionalitet og masser af atmosfære – ude som inde.

### 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.

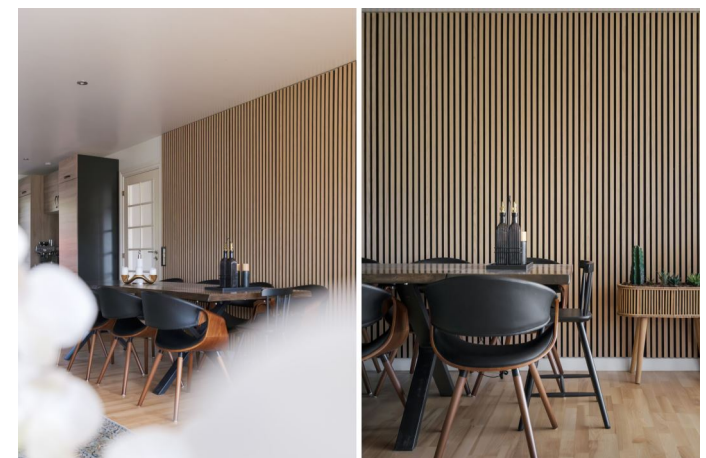
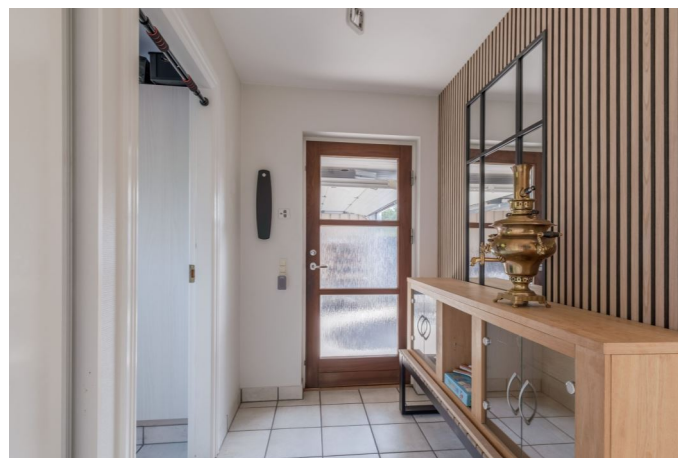
Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

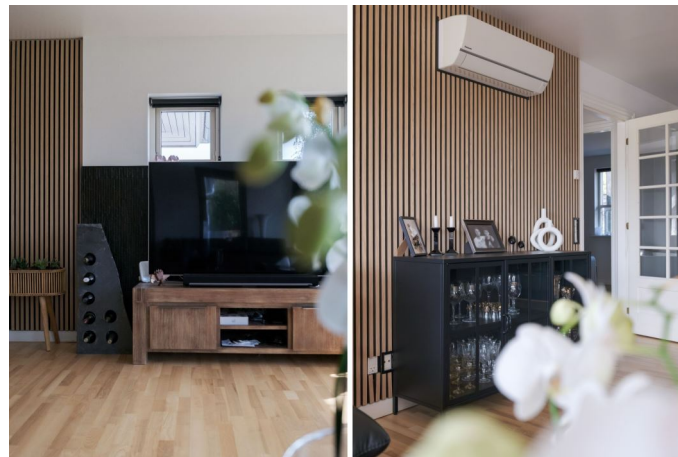




Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

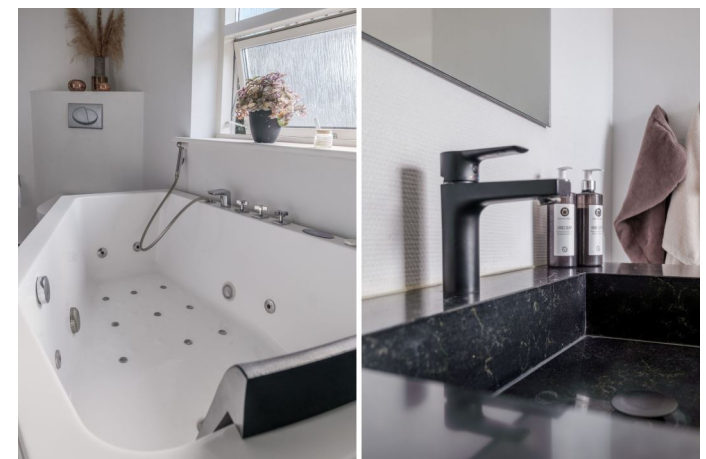
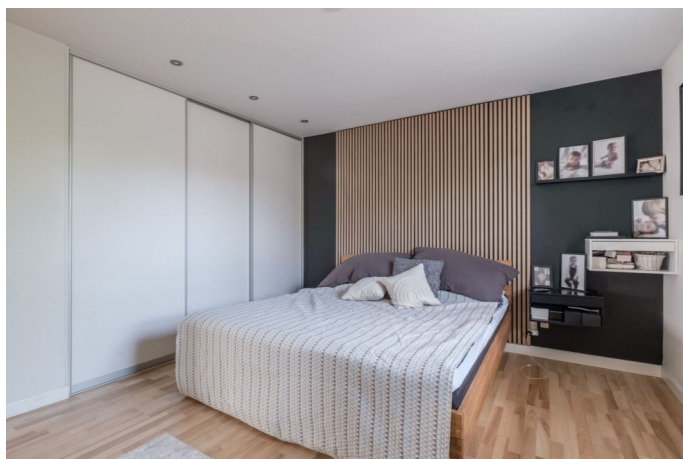




Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026





Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

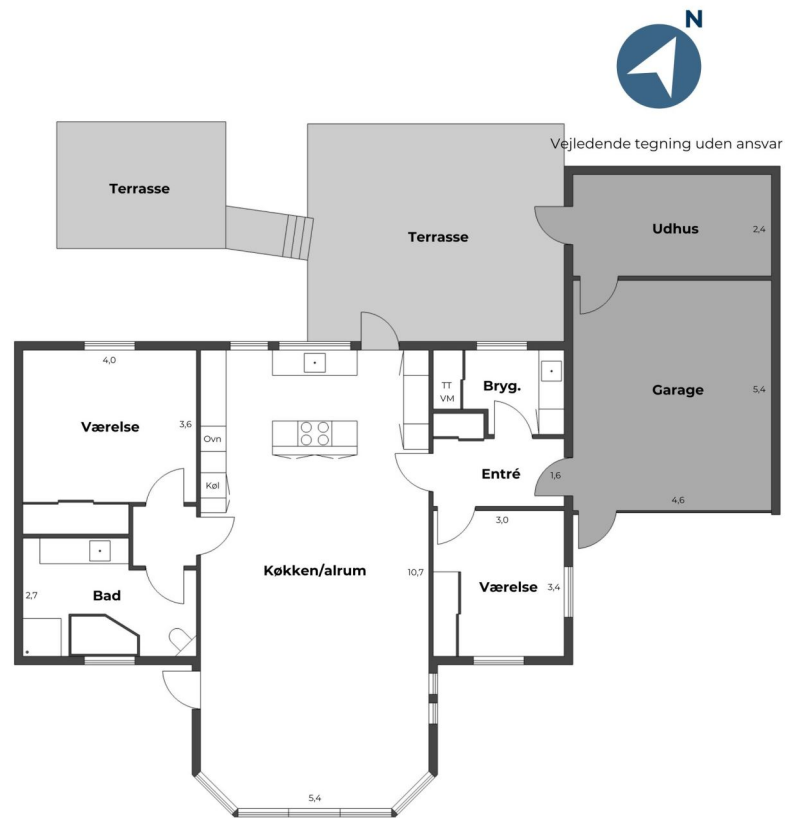




Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026



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

Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 11 s Ågård By, Ø. Starup  
BFE-nr.: 4390379  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Kommunevej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme, naturgas  
Opført/ombygget år: 2005

**Arealer\***

Grundareal: 777 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 121 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Integreret Carport: 40 m<sup>2</sup>

\* 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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.347.000 kr.  
Grundværdi: 342.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.077.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 273.600 kr.

Tilbehør:

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

**Køleskab**

**Indbygningsovn**

**Keramisk kogeplade**

**Emhætte**

**Opvaskemaskine.**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

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.: 15.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2015  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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. Der henvises til side 5

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificering, byzone**

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

**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 førstkommande vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Adresse: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.496	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.873	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
ansl. div. afgifter	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	1.776.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.502			

**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/nettoydelelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.521 md./ 114.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.853 md./ 94.237 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: 29.04.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Starupvej 33, Aagaard, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 7032081  
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 29.04.2026

**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.:** Vides ikke

**Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.