



REAL

Refsgårdvej 7, 6040 Egtved

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	161
Kontantpris	4.450.000	Andre bygninger	138
Ejerudgift	3.143	Grund ha	8,1770
Byggear	1950	Energimærke	F

Sagsnr. **7032032**

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: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om et liv i fredelige, naturskønne omgivelser med højt til himlen og uanede muligheder? Så byder Refsgårdvej 7 på en unik mulighed for at skabe dit eget fristed midt i det betagende landskab omkring Vejle Ådal.

Ejendommen er beliggende i det fredelige område Refsgårde, som er omgivet af storslået natur, hvor skrænterne tydeligt definere den sydlige kant af ådalen, samt hvor Vejle Å smyer sig langs grunden på tre sider. Her får du hele 8,17 hektar jord – med et hyggeligt hus, have og indkørsel. Resten ligger hen i overdrev, ideel til naturpleje, dyrehold, friluftsliv eller bare ro og stilhed under åben himmel.

Huset er fra 1950 og fremstår original, men med sin sjældne beliggenhed er det en oplagt mulighed for dig, der vil renovere eller bygge nyt med respekt for det omgivende landskab. Her handler det ikke om kvadratmeter eller nybygget luksus – men om nærvær, natur og potentiale.

Det eksisterende boligareal har en enkel og funktionel indretning med 3 store værelser, køkken med spiseplads, badeværelse og stor stue. I alt rummer huset 161 kvadratmeter bolig fordelt på en grundplan og en tagetage, mens der yderligere forefindes 48 kvadratmeter kælder.

Udenfor venter naturen i sin rene form. Den store grund byder på et sjældent rigt dyre- og planteliv og masser af albuenum – her er plads til at etablere køkkenhave, nyde lange gåture langs åen, eller bare sidde stille og lytte til fuglene og vinden i træerne. Udsigten er grøn, fredfyldt og i konstant forandring med årstiderne.

Læs videre på næste side.

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: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026

Hverdagens praktiske behov kan dækkes i Egtved, kun 6 minutters kørsel fra ejendommen. I Egtved finder du både børnepasning, skole og indkøbsmuligheder. I forhold til den øvrige infrastruktur, så ligger Billund indenfor 15 km. kørsel, Vejle indenfor ca. 20 km. kørsel.

Stedet har tidligere været brugt til dampbrug, hvilket stadig kan ses i form af en silo, hakkehus og garage, som eventuelt kan indgå i fremtidige drømmeprojekter.

Refsgårdvej 7 er for dig, der ikke blot søger et hjem – men et sted med sjæl, natur og udsigt til noget større. Her kan du leve livet i ro og takt med omgivelserne – uden at gå på kompromis med drømmene og dagligdagens komfort og funktionalitet.

Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

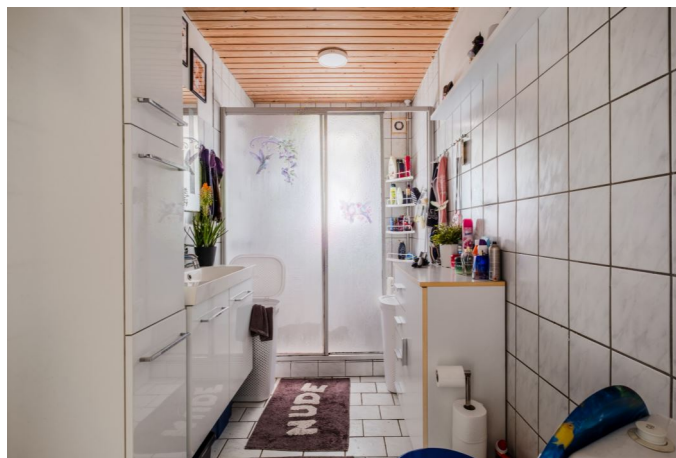
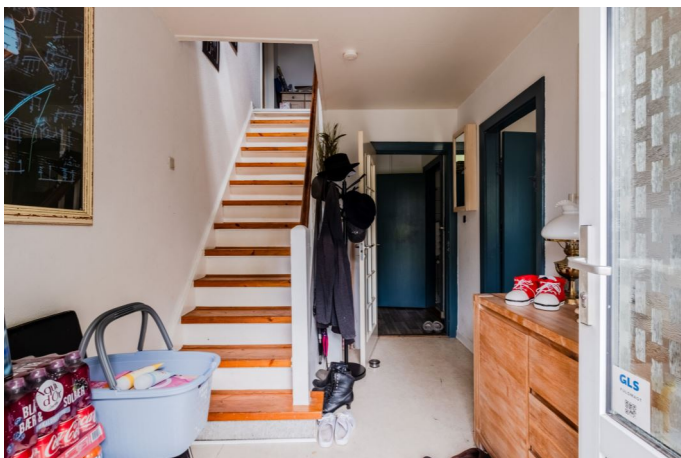
Dato: 29.01.2026



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026



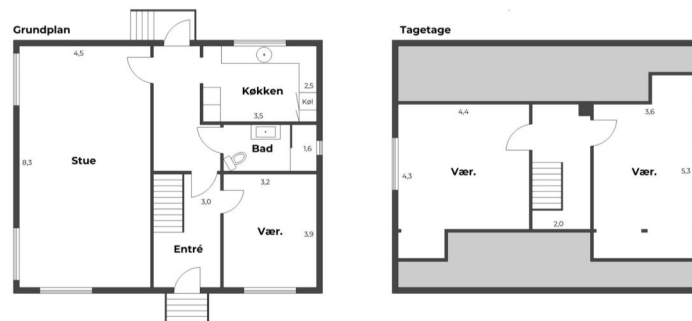
Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

4 g Refsgårde, Egtved

Arealer i alt

Areal

8,1770 ha

8,1770 ha

bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ___ ☒ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Hakkehus

Bygningsareal i alt

Areal

46 m²

92 m²

138 m²

Heraf boligareal

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ___ ☒ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ ☒ Ja ___ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

___ Ja ___ ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er mekanisk rensning med nedsivning - Septiktank

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Huset er udlejet - forhør nærmere.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja ___ ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ___ ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja ___ ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og

Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4 g Refsgårde, Egtved
BFE-nr.: 4379410
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Privat-fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme, fast brændsel
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.184.000 kr.
Grundværdi bolig: 1.740.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.747.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 1.392.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 8,1770 ha
Boligareal i alt: 161 m²
- heraf udnyttet tagetage: 67 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 48 m²
Driftsbygninger m.v.: 92 m²
Garage: 46 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. 14.03.1980 Dok om fredning
Nr. 2 lyst d. 01.05.1985 Dok om at der ikke uden amtsrådets tilladelse kan opføres
yderl. boliger
Nr. 3 lyst d. 25.03.1998 Ret for 1A til benyttelse af overkørsler m.v.
Nr. 4 lyst d. 13.04.2015 Servitut vedr. ret til opstemning af vandløb

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Komfur
- Emhætte
- Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrugsejendom.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Elinstallationsrapport udarbejdes ikke, grundet status af landbrugsejendom.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsopstilling.

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 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.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret, skovbyggelinje.



Adresse: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.450.000
Grundskyld bolig	kr.	14.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.550
Husforsikring	kr.	5.719	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.633			
Antenneforening	kr.	3.000	I alt	kr.	4.486.050
Skorstensfejning	kr.	849	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	138			
Tømning septiktank	kr.	850			

Ejerudgift i alt 1 år

37.716

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.811 md./ 285.728 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.640 md./ 235.684 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: Refsgårdvej 7, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 4.450.000

Sagsnr.: 7032032
Ejerudgift/md.: kr. 3.143

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.: Vides ikke

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.