



REAL

## Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>158</b>   |
| Kontantpris | <b>3.695.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.450</b>         | Grund m2    | <b>952</b>   |
| Byggear     | <b>2014</b>          | Energimærke | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **726931**

---

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)



# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS  
CVR-nr. 43568507  
Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev  
Tlf. 70707874 / 6100@mailreal.dk  
www.realmaeglerne.dk/6100

REAL

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: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til Elkærholmparken 60 – en bolig i absolut særklasse! Her får du en stilren og moderne familievilla med en af de bedste beliggenheder i Vester Nebel. Huset er opført af HusCompagniet i 2014 og har kun haft én ejer, hvilket tydeligt mærkes i vedligeholdelsen og det generelle udtryk. Her er der kræset for detaljerne, og alt fremstår indflytningsklart.

Boligen rummer 158 veldisponerede kvadratmeter med en planløsning, der er skabt til det moderne familieliv. Huset byder på en separat børneafdeling med to identiske værelser samt et ekstra værelse, oplagt som kontor eller legerum – og med eget tilhørende badeværelse. Forældreafdelingen er lige så gennemført med eget badeværelse.

Det store køkken-alrum er hjemmets hjerte – et imponerende leverum med masser af naturligt lys, et lækkert køkken med indbygget viktualierum og rigelig plads til både hverdagsmåltider og store sammenkomster. Her er virkelig en atmosfære, der indbyder til samvær og liv.

Bryggerset er praktisk og velindrettet med god plads til både vask og opbevaring – lige til at gå til i en travl hverdag. Der er gulvvarme i hele huset og opvarmning via økonomisk jordvarme, som både giver lavere forbrugsudgifter og høj komfort året rundt.

Udearealerne er lige så gennemtænkte som resten af ejendommen. Den 952 m<sup>2</sup> store grund byder på en flot og velholdt have, en skøn og solrig terrasse med plads til både loungemøbler og spisebord samt flere hyggelige kroge til afslapning. Hertil kommer en carport på 29 m<sup>2</sup> med plads til to biler og et praktisk udhus på 13 m<sup>2</sup>.

Beliggenheden er i top – fredeligt og naturskønt, men stadig tæt på alt, hvad du og familien har brug for i hverdagen: skole, indkøb, fritidsaktiviteter og et stærkt lokalsamfund.

**Alt i alt får du her en moderne, velholdt og virkelig indbydende villa.**

## 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: Frederik Trans

Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025

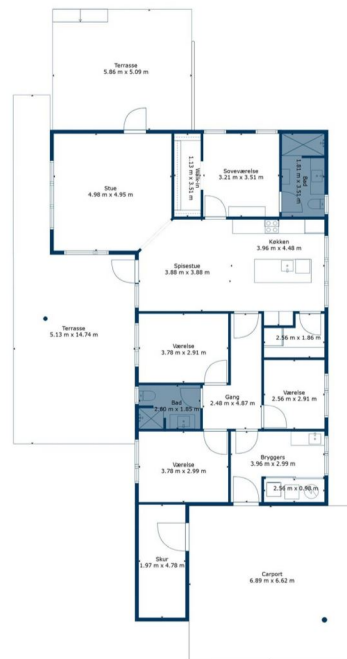




Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025





Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Kolding                                              |
| Matr.nr.:           | 81 ø V. Nebel By, V. Nebel                           |
| BFE-nr.:            | 100057048                                            |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Fælles/privat                                        |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Jordvarme                                            |
| Opført/ombygget år: | 2014                                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.880.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 919.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.304.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 735.200 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 952 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 200 m <sup>2</sup> |
| - heraf Carport         | 29 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 158 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2021 - 2033

[https://dokument.plandata.dk/11\\_10312887\\_1643280759693.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10312887_1643280759693.pdf)

Kommuneplaner, forslag: Kommuneplan 2025-2037

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297563\\_1738586249834.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1738586249834.pdf)

**Lokalplan:** Ved Elkærholmvej - et haveboligområde

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1376008\\_APPROVED\\_1344938607263.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1376008_APPROVED_1344938607263.pdf)

**Byplan:** Vester Nebel Syd

[https://dokument.plandata.dk/11\\_10312887\\_1643280759693.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10312887_1643280759693.pdf)

**Spildevandsplan:** Kloakopland - Elkærholmvej og Elkærholmparken  
Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

##### **Tinglyste servitutter:**

Der er ingen servitutter tinglyst på ejendommen.

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Elkærholmparken Formand George Hategan

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.900 Forbrug: 2.494,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 A2010.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om boligskat**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.  
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.  
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.  
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### **Om efterregulering af ejendomsskatter**

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.  
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

##### **Områdeklassificering:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                 |     |           |
|-----------------------|-----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 11.750 | Kontantpris/udbetaling                                                                               | kr. | 3.695.000 |
| Grundskyld            | kr. | 8.161  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                     | kr. | 9.234     |
| Husforsikring         | kr. | 4.543  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                         | kr. | 24.050    |
| Renovation            | kr. | 3.390  | I alt                                                                                                | kr. | 3.728.284 |
| Grundejerforening     | kr. | 1.500  |                                                                                                      |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 50     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                 |     |           |
| Jordflytning          | kr. | 2      | udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, |     |           |
|                       |     |        | herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.                                                    |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 29.396 |                                                                                                      |     |           |

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.315 md./ 243.781 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.458 md./ 197.493 år v/25,00%  
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: 05.05.2025  
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Elkærholmparken 60, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 726931  
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 06.05.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/4% Obligationslån | Obligationslån  | 1.440.707 | 1.440.707    | 1.447.007     | DKK              | 4                  | 95.265        | 27,25        | 4,48 |                      |                             | Nej               |                    |

**Tilbehør:**

Køleskab mrk. AEG  
Emhætte mrk. Eico  
Ovn mrk. AEG  
Kogeplader mrk. AEG  
Opvaskemaskine mrk. Siemens  
Mikrobølgeovn mrk. AEG



# 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

### Velkommen til RealMæglerne Haderslev & Vojens – byens innovative mægler.

Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet.

Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig – og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.