

**REAL**



## Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved

|                  |                        |                 |               |
|------------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidslandbrug</b> | Bolig m2        | <b>255</b>    |
| Kontantpris      | <b>4.495.000</b>       | Andre bygninger | <b>790</b>    |
| Ejerudgift       | <b>2.163</b>           | Grund ha        | <b>2,7797</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1977/1983</b>       | Energimærke     | <b>B</b>      |

Sagsnr. **702-0156**

---

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

## 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: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne firelængede gård beliggende på Egtvedvej 122 med åbne marker på alle sider. Ejendommen er indbegrebet af landlig idyl med sine tre rummelige udbygninger, der tilbyder et væld af anvendelsesmuligheder. Uanset om du drømmer om en gildesal, et fitness lokale, en værkstedsdrøm eller plads til dyrehold, giver denne ejendom dig mulighed for at realisere dine drømme.

Hovedhuset er en flot bolig med en gennemført åben planløsning, der skaber en lys og indbydende atmosfære. Du træder ind i et stort og funktionelt bryggers, som giver god plads til hverdagens praktiske gøremål. Herfra er der adgang til et rummeligt værelse og et praktisk viktualierum samt endnu et værelse, perfekt til gæster eller som hjemmekontor i forlængelse af bryggerset finder du desuden husets første badeværelse.

Fra bryggerset ledes du videre ind i det åbne køkken, der er hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkkenet har en glidende overgang til spisestuen, hvor der er rig mulighed for at samle familie og venner til hyggelige middage. Spisestuen fører dig videre til den komfortable tv-stue, hvor afslapning og hygge er i højsædet. I stueetagen finder du desuden også den oprindelige entré, her er et praktisk toilet samt opgangen til førstesalen.

På førstesalen åbner der sig 3 værelser og et soveværelse, der kan indrettes efter behov og præferencer, hvad enten det er som soveværelser, børneværelser eller kreative rum. Her finder du også et badeværelse, der sørger for bekvemmelighed til hele familien.

Egtvedvej 122 ligger i et fredeligt og naturskønt område, hvor du kan nyde den friske luft og den smukke natur lige uden for døren. Ejendommen byder på en god kombination af landlig ro og lokalsamfundets charme, samtidig med at du har nem adgang til større byer og nødvendige faciliteter.

Denne ejendom er et perfekt valg for dem, der ønsker at kombinere en rummelig bolig med alsidige muligheder og en smuk beliggenhed. Gå ikke glip af chancen for at skabe dit drømmehjem på Egtvedvej 122. Kontakt os i dag for en fremvisning!

### 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: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025



Køkken



Køkken



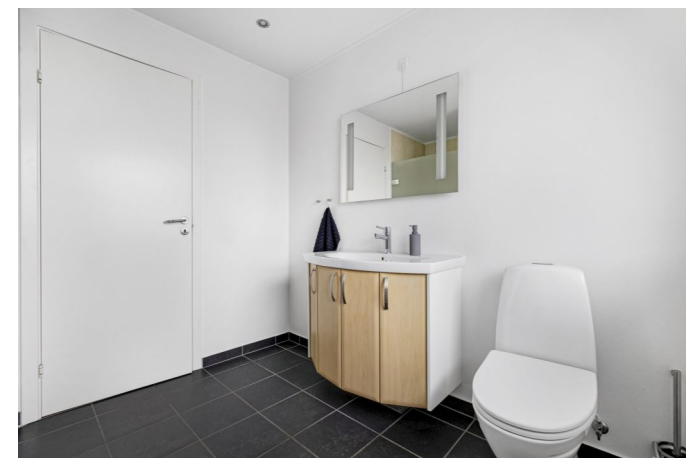
Stue



Stue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Terrasse



Udhus

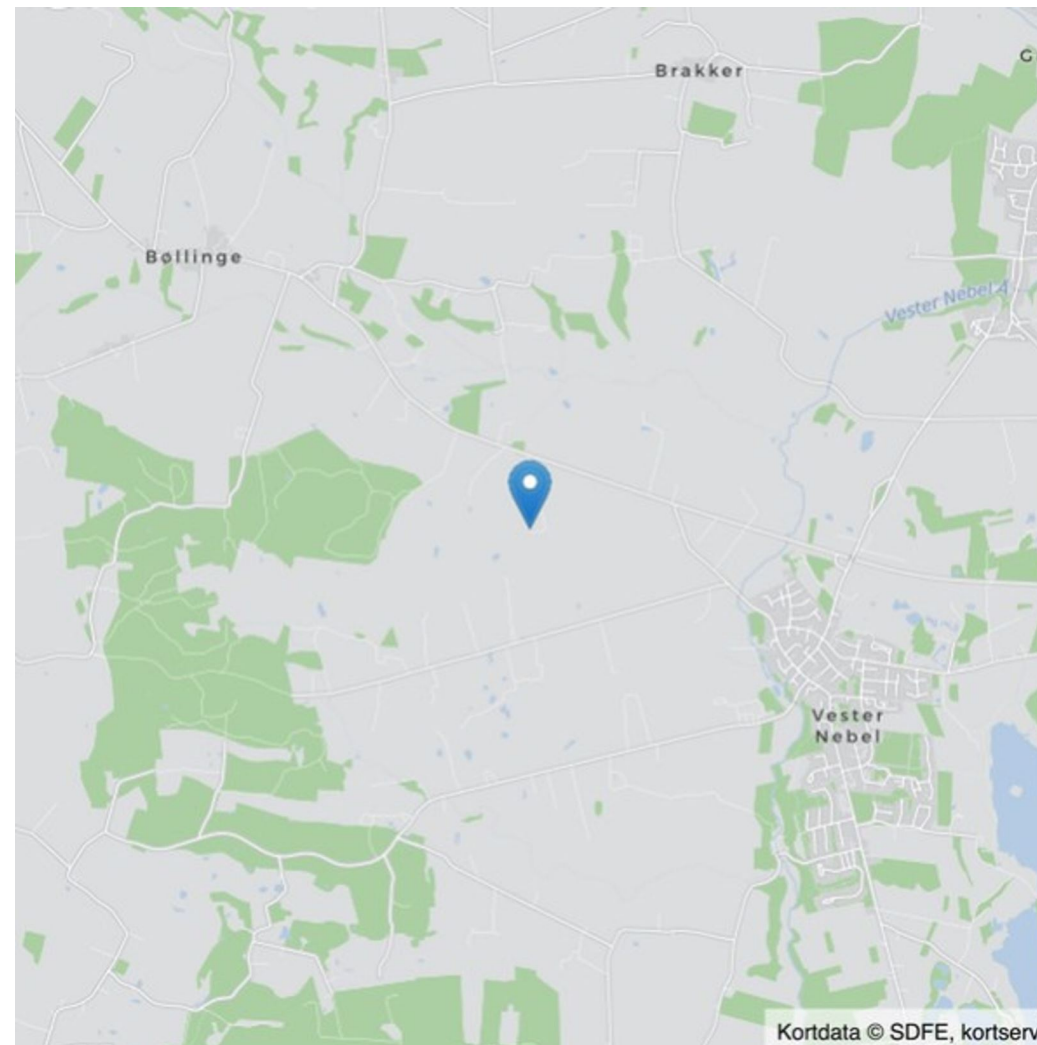
Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

**Matrikel betegnelse og grundareal**

13 a V. Nebel By, V. Nebel

Arealer i alt

**Areal**

2,7797 ha

2,7797 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning

318 m<sup>2</sup>

Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning

355 m<sup>2</sup>

Nr. 4 Tiloversbleven landbrugsbygning

117 m<sup>2</sup>

Bygningsareal i alt

790 m<sup>2</sup>

**Heraf boligareal**

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

**Besætning og beholdninger**

Der medfølger følgende besætning: INGEN

Der medfølger følgende beholdning: 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 afløb til spildevandsforsyningsanlæg

afløb til spildevandsforsyningsanlæg

afløb til spildevandsforsyningsanlæg

afløb til spildevandsforsyningsanlæg

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

**Kontrakter og aftaler**

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

☐ 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 Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme

flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidslandbrug                  |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Kolding                          |
| Matr.nr.:           | 13 a V. Nebel By, V. Nebel       |
| BFE-nr.:            | 9683171                          |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Alment privat vandværk           |
| Vej:                | Privat                           |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed |
| Opført/ombygget år: | 1977/1983                        |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 2,7797 ha          |
| Boligareal i alt:          | 255 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 105 m <sup>2</sup> |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Øvrige arealer:       |                    |
| Driftsbygninger m.v.: | 790 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. 13.04.1959 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,  
Nr. 2 lyst d. 02.12.1997 Tillægstekst Dok. om elkabler m.v. Ej 13 m.  
Nr. 6 lyst d. 02.05.2011 Tillægstekst Servitut om kloakanlæg i landområde

Kommuneplan:  
Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan:  
Kloakopland - Vester Nebel vest DAAL

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.                  | 2023          |
| Ejendomsværdi:                           | 3.418.000 kr. |
| Grundværdi bolig:                        | 1.263.000 kr. |
| Grundværdi produktionsjord:              |               |
| Grundværdi øvrig jord:                   |               |
| Grundlag for ejd. værdiskat:             | 2.734.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld bolig:           | 1.010.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: |               |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord:      |               |

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.900 Forbrug: 5,10 Ton træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske forbrug var i 2023 på 6 paller af 975 kg til samlet kr. 9336,42

#### 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 salgsoptstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke B.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger fig.:  
Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 3.418.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 1.263.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

##### **Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan jf. Ejendomsdatabaser

##### **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.

##### **Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.05.2024



---

Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

---



Adresse: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                  |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Grundskyld bolig | kr. | 11.215 | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 4.495.000 |
| Husforsikring    | kr. | 9.381  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 28.850    |
| Renovation       | kr. | 3.909  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 7.500     |
| Skorstensfejning | kr. | 1.101  | I alt                                        | kr. | 4.531.350 |
| Rottebekæmpelse  | kr. | 347    |                                              |     |           |

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

25.952

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 23.570 md./ 282.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.087 md./ 229.049 år v/26,42%  
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: Egtvedvej 122, Vester Nebel, 6040 Egtved  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 702-0156  
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.12.2025

**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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 283.983  | 294.472      | 296.316       | DKK              | 3,62               | 27.569        | 16,00        | 4,72 |                      |                             | Nej               |                    |
| Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 941.454  | 979.543      | 982.189       | DKK              | 3,64               | 99.581        | 13,00        | 4,03 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# 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 Boligbutikken Kolding!**

**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 Kolding 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. **Vi glæder os til at møde dig.**