



REAL

Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 241 |
| Kontant | 3.495.000 | Værelser | 8 |
| Ejerudgift | 2.784 | Grund m ² | 2.119 |
| Byggeår | 1931 | Energimærke | D |

Sagsnr. **701-7924**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026



Stor familievilla med masser af plads, fleksible rum og skønne udearealer

På Vinkelgårdsvej 1 i Egtved møder du en stor og indbydende villa på 241 m², der giver familien alle muligheder for at indrette sig med både komfort, plads og fleksibilitet. Ejendommen ligger på en stor grund på 2.119 m² i rolige omgivelser – perfekt for dig, der ønsker god plads ude såvel som inde.

I stueplan finder du et lyst og rummeligt køkken-alrum, som fungerer som et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Herfra er der direkte udgang til et hyggeligt terrassemiljø, hvilket gør det nemt at kombinere madlavning og udeliv. Køkken-alrummet ligger i åben forbindelse med en stor stue, der giver god plads til både spiseområde og opholdsafdeling.

Stueplan byder derudover på to værelser samt et badeværelse. Hertil kommer en lys og åben stue med plads til både spiseafdeling og hyggelig sofa-stue, samt et stort og praktisk bryggers med egen udgang til terrassen.

På 1. sal fortsætter pladsen med yderligere fire værelser og endnu et badeværelse. Ét af værelserne har adgang til en overdækket altan, hvorfra du kan nyde kigget over de grønne omgivelser.

Kælderen rummer hele seks disponible rum, som giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her er rig mulighed for opbevaring, hobbyrum, værksted eller ekstra aktivitetsrum – kun fantasien sætter grænser.

Udendørs får du en stor og grøn grund med flere gode kroge til både leg, afslapning og udendørs hygge. Der er desuden gode parkeringsmuligheder på ejendommen.

Beliggenheden er familievenlig med kort afstand til både skole, indkøb og byens øvrige faciliteter. Egtved byder på et trygt nærmiljø med multihal, svømmehal og naturskønne omgivelser, som indbyder til et aktivt hverdagsliv.

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.

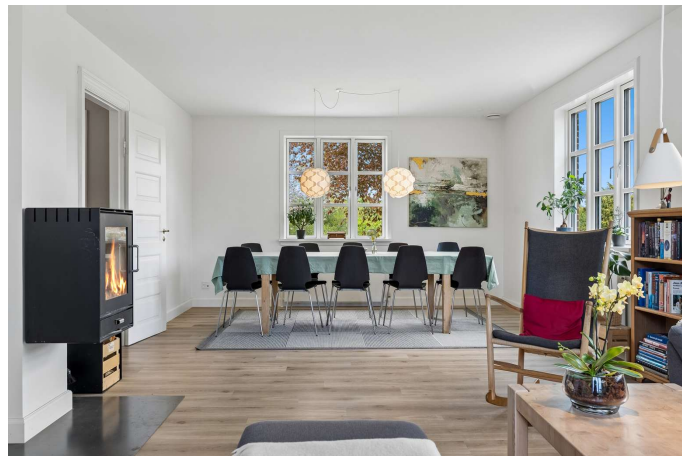
Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Grønkjær



Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026





Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026

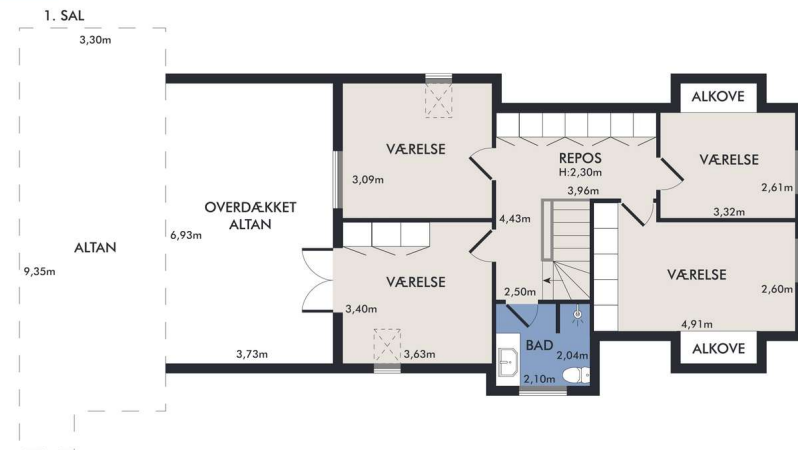




Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

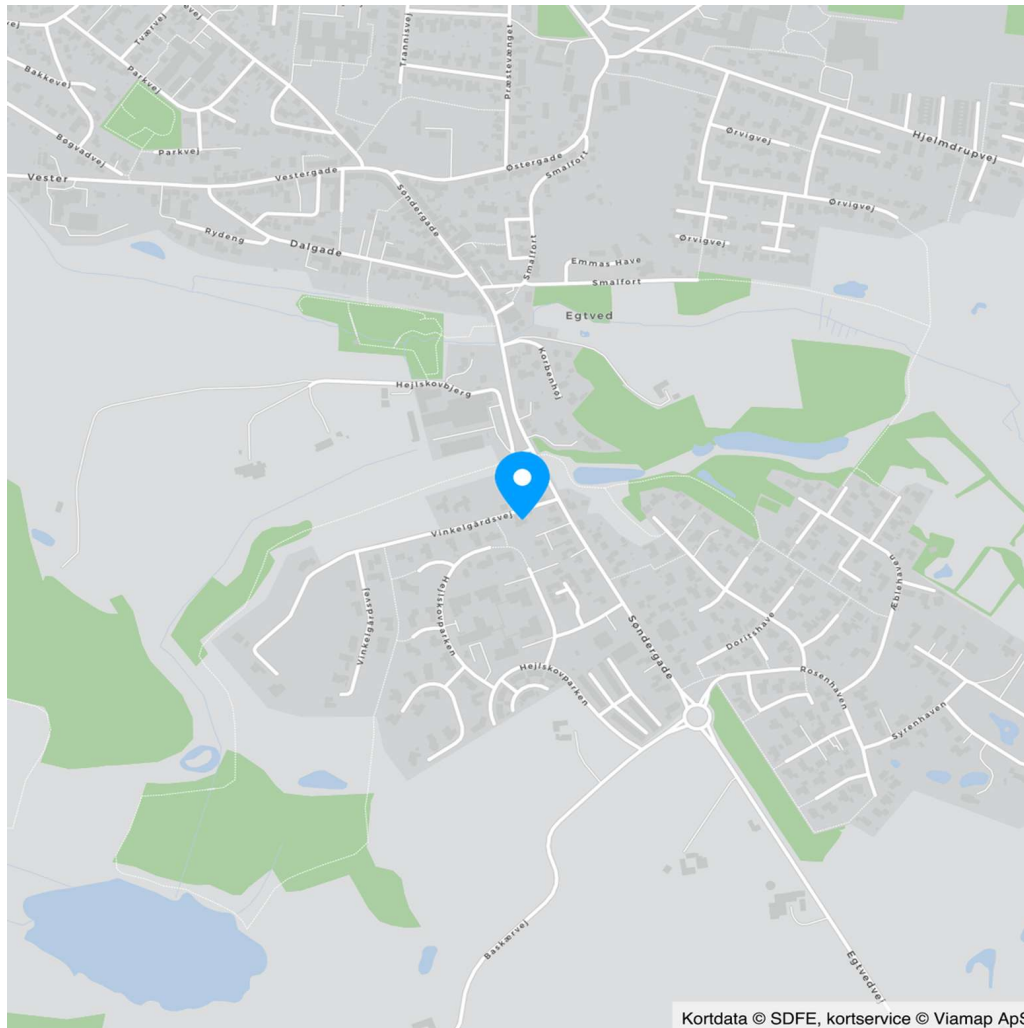
Plantegning



Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026





Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: Set Egtved By, Egtved
BFE-nr.: 4378472
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1931

Arealer**

Grundareal: 2.119 m²
- heraf vej 30 m²
Boligareal i alt: 241 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 86 m²
Udhus: 17 m²
Garage: 24 m²
Drivhus: 6 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.589.000
Grundværdi: 1.069.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.071.200
Grundlag for grundskyld: 855.200

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.02.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 14.06.1985 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 03.02.1997 - Dok om forbud mod udstykning

Planer

Kommuneplan 4.B.1 - Boligområde ved Søndergade i Egtved

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Opvaskemaskine (Electrolux), Køleskab (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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 der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.05.2026

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.234 Forbrug: 38 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for 2025 kr. 30.491

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
 Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|----------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.563 | Kontantpris | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 8.980 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 22.850 |
| Renovation | kr. | 3.461 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 8.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 128 | Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500 |
| Skorstensfejning | kr. | 649 | I alt | kr. | 3.533.350 |
| Grundejerforening, anslået | kr. | 1.000 | | | |
| Husforsikring | kr. | 8.623 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. | 33.404 | | |

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.195 md. / 230.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.687 md. / 188.238 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Vinkelgårdsvej 1, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 701-7924
Ejerudgift/md.: kr. 2.784

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 896.000
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening - Vinkelgårdsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Vi glæder os til at møde dig.