

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: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Nyere landejendom syd for Hedensted

Naturen dominerer landskabet omkring denne ejendom, hvor I får masser af plads til alle livets udfoldelser. Stuehuset er et nyere kvalitetsbyggeri, som blev opført sammen med en tilsvarende udbygning i 2008. Hele herligheden er spækket med solide materialer og skønne lysindfald, og der er et hav af indretningsmuligheder både i boligen og den brugbare udbygning. Sidstnævnte er med eget køkken og toilet. Dernæst medfølger en stor garagebygning, en parklignende have, omtrent 2,7 hektar skov og ikke mindst en fremragende udsigt.

Bebyggelsen omkranser gårdspladsen, mens bugtende marker og skov kendetegner udsigten sammen med de smukke træer i haven. I forlængelse af stuehusets endegavl blev der i 2025 anlagt en træterrasse, der er en livsnyder værdig. Her kan I nemlig altid finde en plads i solen eller skyggen og arrangere fantastiske sommerfester for familie og venner.

Køkken-alrummet udgør boligens samlingssted, hvor loftet strækker sig højt til kip, og sollyset strømmer ind gennem de mange smukke mahognivinduer med sprosser. Den markante loftshøjde såvel som lysindfaldet går igen overalt i hjemmet, som derudover rummer særskilte værelsesafdelinger til børn og voksne. Der er fem værelser og to badeværelser i alt foruden et bryggers.

Den murede udbygning supplerer stuehuset med 78 anvendelige kvadratmeter, hvor I kan udfolde pladskrævende hobbyer eller erhverv. Garagebygningen klos overfor gør sig også nyttig, især til at opbevare store maskiner.

Landlig idyl og mangfoldig natur bliver en del af hverdagen med bopæl her syd for Hedensted. Store skove i nærområdet danner ramme om udflugter året rundt, ligesom landskabet langs Vejle Fjord er et oplagt udflugtsmål. Samtidig er der kort afstand til byens tilbud og hverdagens fornødenheder i både Daugård og Hedensted, og I kan også køre til Vejle på et kvarter.

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: Bo Harder

Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025



Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025



Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
 Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
 Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Hedensted
 Matr.nr.: 10o Hedensted By, Hedensted m.fl.
 BFE-nr.: 1463436 m.fl.
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør: 42653 m²
 - heraf vej: 1820 m²
 Hovedbyg.bebyg.areal: 211 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 211 m²
 Andre bygninger: 183 m²
 -heraf Udhus 105 m²
 -heraf Garage 78 m²
 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.4.1862 Dok om vej mv
 11.1.1873 Dok om vej mv
 14.7.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 23.2.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 3.1.1967 Dok om master mv Rette lysningsdato er 31.01.1967
 16.11.1981 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
 Ejendomsværdi: 3.161.000,00
 Grundværdi: 1.126.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.528.800,00
 Grundlag for grundskyld: 900.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
 type: Indbygningsovn mærke: Electrolux
 type: Mikro/ kombiovn mærke: Electrolux
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Gaskomfur med elovn mærke: Saro bemærkninger: Ny
 type: Emhætte mærke: Electrolux bemærkninger: Ny
 type: Vinkøleskab mærke: Mqvee bemærkninger: Ny
 type: Køleskab mærke: Gram
 type: Bordopvaskemaskine mærke: Logik
 type: Gaskomfur mærke: Smeg
 type: Kummefryser mærke: Scandomestic bemærkninger: 560L

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
 Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark -
 Forsikringsnummer: Q 9326 521 199

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.277,07

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående strømforbrug inkluderer alt elforbrug, herunder til bl.a. varme.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere.

Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at der er en uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen, idet carporten ikke er registreret på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
 Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 12.896,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.175.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.458,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring 2025	kr. 10.091,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	38.950,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 203,86	I alt	kr.	6.221.450,00
Renovation 2025	kr. 3.176,00			
Skorstensfejning 2025	kr. 601,65			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.427,39			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.911 md./ 406.928 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.087 md./ 325.039 år v/ 26,50 %

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: 12.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søkærvej 19, Hedensted Skov, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 6.175.000

Sagsnr.: 34-X0001824
 Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 12.5.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.414.992,00	2.404.906,57	2.345.796,74	DKK	0,80	189.313,72	15,08	15,39	14566,51			