



REAL

Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	1.198.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.593	Grund m2	2.508
Byggear	1925	Energimærke	C

Sagsnr. **6962313**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmeejendom med potentiale på landet med stort værksted og frodig haveoase

Velkommen til denne enestående ejendom, der byder på en fredfyldt tilværelse i naturskønne omgivelser. Her får du muligheden for at eje et stykke paradys beliggende på en rummelig grund på hele 2.508 m² et par hundrede meter nede ad en grusvej. Ejendommen består af en charmerende bolig med et registreret boligareal på 147 m², hvor der er rig mulighed for at udvide og skabe endnu mere plads efter dine behov. Oprindeligt opført i 1925 men renoveret og tilbygget i årene 1975 til 1988 hvormed det nu er tid til endnu en omgang vedligehold/renovering. Boligen indeholder i dag i stueplan en rummelig entre, stort bryggers, badeværelse med brus og badekar, soveværelse samt køkken i åben forbindelse med alrum - som har udgang til terrasser - både mod syd og nord. Herefter stor vinkelstue med adgang til et værelse - som oprindeligt har været delt i 2. På tagetagen findes en stue med udgang til altan, 2 værelser, depotrum og et uudnyttet loft.

For den passionerede håndværker eller bilentusiast er det store værksted/garage bygning på imponerende 128 m² en sand drøm. Her kan du udfolde dine kreative projekter eller opbevare din bilsamling under optimale forhold. Bygningen giver også mulighed for at etablere egen virksomhed hjemmefra, hvis dette skulle være ønsket.

Haven er en sand oase af skønhed og produktivitet med sit nyere drivhus, som gør det muligt at dyrke egne grøntsager året rundt. Den frodige have prydes af et væld af smukke blomster samt frugttræer som æbler, kirsebær, blommer og pærer. Derudover finder du asparges, jordbær, hindbær mm., hvilket gør det nemt at nyde hjemmedyrket frugt og grønt direkte fra haven.

Ejendommen opvarmes effektivt ved hjælp af en moderne luft-til-vand varmepumpe installeret i 2019, hvilket sikrer både komfort og energibesparelser året rundt. Fra ejendommen har du udsigt over de omkringliggende marker og skov med masser af dyreliv, hvilket skaber en følelse af ro og frihed langt væk fra byens stress og jag.

Idel for dig der søger et projekt på landet med en fantastisk beliggenhed.

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: Rikke Klausen

Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

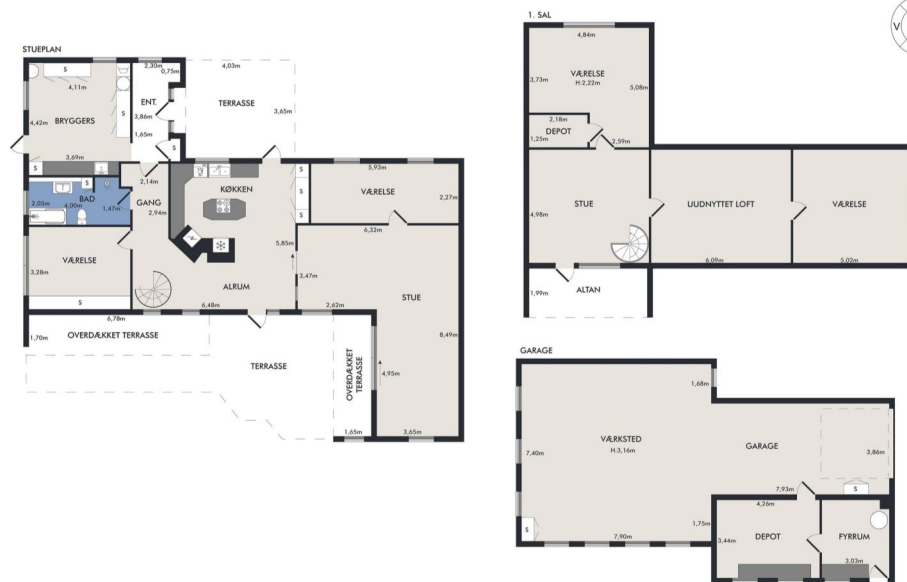
Dato: 31.01.2026



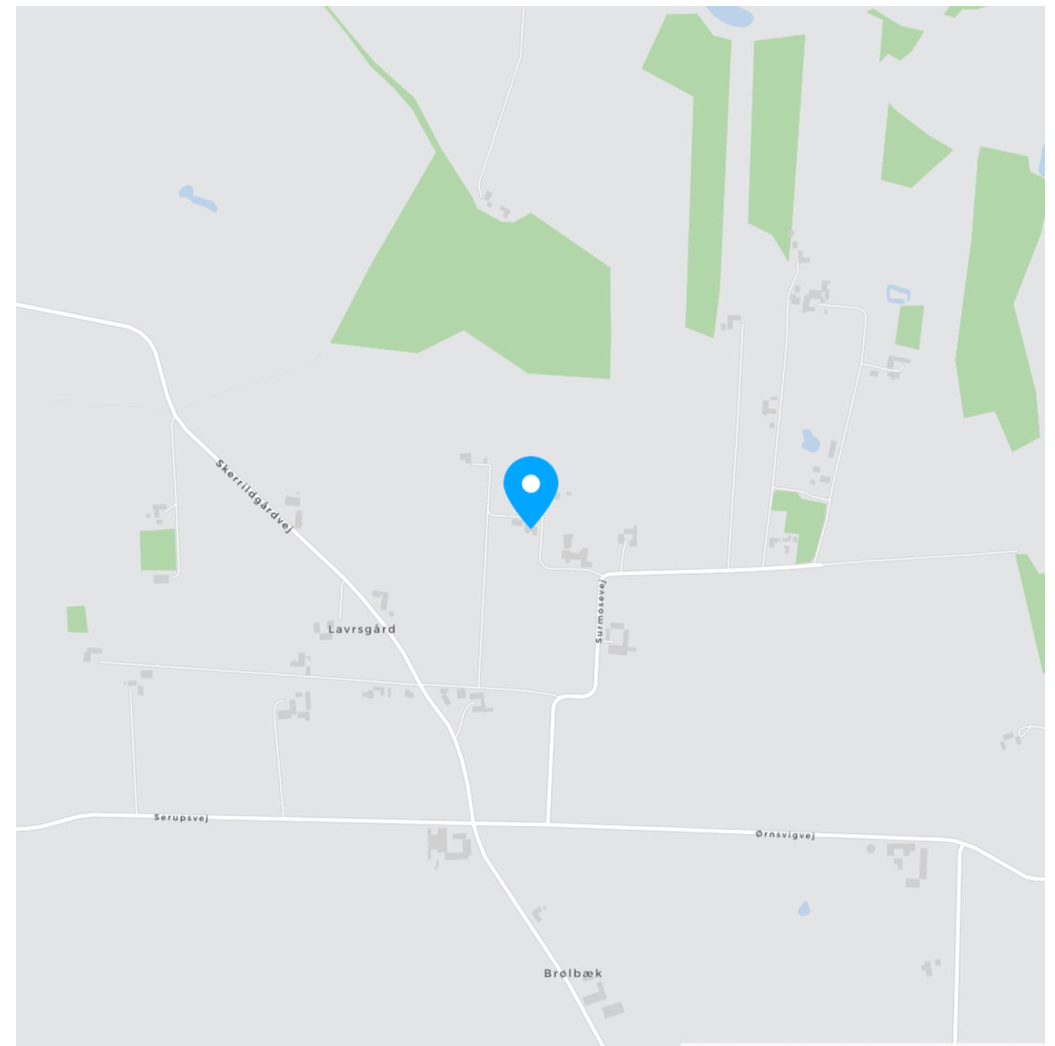
Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 24 a Breth By, Barrit
BFE-nr.: 4316042
Zonestatus: Landzone
Vand: Barrit Stationsby Vandværk
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1925

Arealer*

Grundareal: 2.508 m²
Boligareal i alt: 147 m²
- heraf udnyttet tagetage: 25 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 128 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1984 Dok om udhusformål mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.125.000 kr.
Grundværdi: 396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 900.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 316.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Bosch), opvaskemaskine (AEG), emhætte, kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (AEG).

Containeren der står på ejendommen medfølger IKKE.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 10.600,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Muligt at tilkoble pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug er estimeret til 18.480 kWh, dette er inkl. alm husholdningsel.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at drivhus på ca. 12 m2 og ældre haveskur på ca. 60 m2 ikke er noteret på BBR. Endvidere bedes det bemærkes at det udnyttet areal af tagetagen tilsyneladende er større end det opgivne areal i BBR på 25 m2.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	2.503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	8.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	1.557		kr.	1.217.647
Skorstensfejning	kr.	644	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	172	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Miljøafgift	kr.	1.619	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

19.119

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.477 md./ 77.722 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.283 md./ 63.390 år v/24,50%
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: 31.01.2026
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: Surmosevej 3A, Breth, 7150 Barrit
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 6962313
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	442.493	442.493	442.454	DKK	1,5	33.109	16,50	2,23	10.468		Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.