



REAL

Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.075.000
55.000
649

Grund m2

1.000

Sagsnr. **701-7393**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Nu har I en enestående mulighed for at skabe jeres fremtidige hjem – helt fra bunden og præcis, som I ønsker det. Denne 1.000 m² store helårsgrund er en af de sidste ubebyggede parceller i det eftertragtede og idylliske villaområde Gåskjærholm i Hedensted.

Med en bebyggelsesprocent på op til 30 og mulighed for at bygge i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, får I friheden til at realisere jeres arkitektoniske drømme – uanset om det er en moderne funkisvilla eller et klassisk familielestet.

Ideel beliggenhed for hele familien

Gåskjærholm er kendt for sin rolige atmosfære og naturskønne omgivelser – perfekt for familier, der ønsker en tryk base med både naturen og byen lige ved hånden. Området tilbyder en skøn kombination af landlig idyl og bynær komfort.

Kort afstand til dagligvarebutikker, caféer og specialforretninger
Skoler, børnehaver og fritidsaktiviteter tæt på
Motorvej E45 nås på under 10 minutter – ideelt for pendlere
Fantastiske naturområder med stier, skove, søer og en nærliggende golfbane
Her får I ikke blot en grund – men rammerne om et liv i balance, hvor hverdagens praktiske behov går hånd i hånd med mulighed for ro, nærvær og naturoplevelser.

Vil I bygge jeres fremtid i Gåskjærholm? Kontakt os i dag for mere information og for at opleve området med egne øjne.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026





Adresse: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsbyggeri
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 1 aa Ll. Dalby By, Hedensted
BFE-nr.: 100063494
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 916.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 732.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.000 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter.

Lokalplaner:
Boligområdet Gåskærholm i Hedensted

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der gøres særligt opmærksom på, at der er tale om en byggegrund, så standardfinansieringen kan ikke opnåes.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Der foreligger svar fra Region Syd på, at der ikke er konstateret forurening.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.



Adresse: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Køber har ret til og for egen regning at lade jordbunden undersøge yderligere.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at med hensyn til tilslutningsomkostninger henvises til gældende takstblade fra de respektive værker.
Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.789	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.075.000
Grundejerforening	kr.	2.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	1.090.850
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		7.789			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.284 md./ 75.407 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.056 md./ 60.670 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 3,5% 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:

17.01.2026

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: Gåskjærholm 2, 8722 Hedensted
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.075.000

Sagsnr.: 701-7393
Ejerudgift/md.: kr. 649

Dato: 17.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gåskjærholm

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.