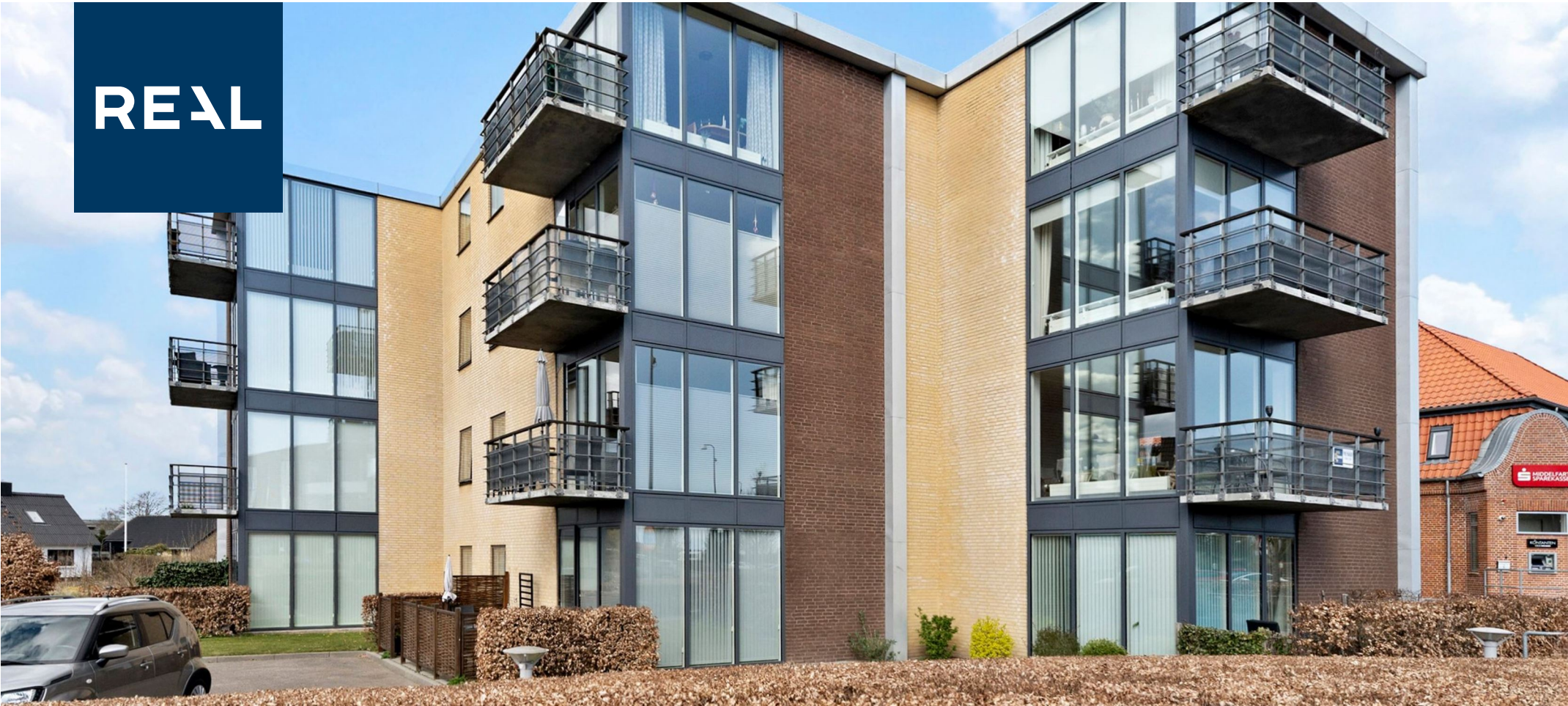




REAL

Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	109
Købspris	299.000	Værelser	3
Boligydelse	7.250	Byggeår	2005
Forbrugsafh. udgift	677	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7114**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Denne charmerende lejlighed på 1. sal ligger i en moderne og flot ejendom med både elevator og dørtelefon. Her får du en lys og indbydende lejlighed i en god og velfungerende andelsboligforening – med egen P-plads samt redskabs- og cykelskur.

Lejligheden er velindrettet med åbent køkken i forbindelse med stue og udgang til en skøn altan. Derudover får du et rummeligt soveværelse med skabsvæg, et ekstra værelse med skabe samt et pænt badeværelse med bruseniche, gulvvarme og vaskesøjle. Entréen har garderobeplads og fransk dør til køkkenet.

Beliggenheden er helt i top – midt i Hedensted med kort afstand til indkøb, offentlig transport og byens øvrige faciliteter.

En bolig med både komfort og bekvemmelighed – lige til at flytte ind i.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

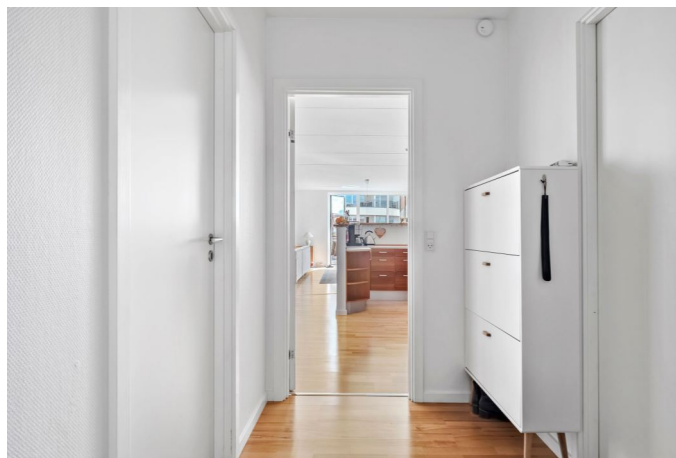
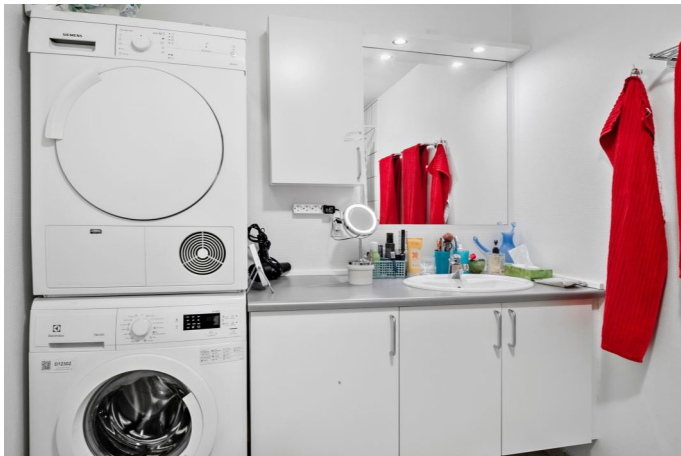
Dato: 16.01.2026



Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026





Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 7 v Hedensted By, Hedensted
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 2005
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 27.03.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 18.108.047
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 109 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 400806/18920443
Fordelingstal vedr. boligafgift: 87000/1099000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.02.1932 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Nr. 2 lyst d. 23.02.1932 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 07.11.2003 Lokalplan nr. 167
Nr. 4 lyst d. 11.06.2004 Dok.om privat fællesvej.
Nr. 5 lyst d. 20.09.2005 Servitut om fjernvarmeledning, kloakledning og vandledning

Lokalplan:
Etageboliger i Hedensted Bymidte

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033
Centerområde i Hedensted 5.C.02

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.122 Forbrug: 117,00 enheder
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
der betales kr 1350 pr. mdr. afbetaling til vand og varme

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
 Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
 Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	400.806	Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	87.000	Købspris / udbetaling	kr.	299.000
Forbedringer	kr.					Gebyr til foreningen	kr.	5.000
Særligt tilpasset inventar	kr.					Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	400.806						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	101.806						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	299.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	87.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	299.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	7.250			
						I alt	kr.	311.500

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	299.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	282.088
Teknisk pris	kr.	581.088



Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligydelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Jf. vedtægternes § 11

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Altan, parkeringsplads og udhus

Elevator

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån	Rentetilpasning	01.01.2033	8.784.857				Ja indtil Dec 52		
Realkreditlån	Fastforrentet		5.830.489				Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Beløbene er fra andelsboligforeningens nøgleoplysningsskema.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Apotekerhaven 6, 1. tv., 8722 Hedensted
Købspris: kr. 299.000

Sagsnr.: 701-7114
Boligyldelse/md.: kr. 7.250

Dato: 16.01.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereformens og de nye foreløbige vurderingers betydning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Boligyldelse

Der gøres opmærksom på, at den oplyste boligyldelse er ekskl. aconto varme og vand.

Planforhold

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

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.