

Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**70**
Kontant	**1.495.000**	Andre bygninger	**433**
Ejerudgift	**1.358**	Grund ha	**5,8746**
Byggeår	**1800**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **701-8064**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026



Skab dit eget drømme-landsted med 5,8 hektar jord.

Går du med drømmen om dit eget landsted med en beliggenhed, der er ugeneret og omkranset af rå natur? På Skovhusevej 38 ved Løsning, får du nu det perfekte "hvide lærred", og med hele 5,8 hektar jord, er rammerne for det ultimative frihedsliv sat.

Ejendommen trænger til en gennemgribende renovering, men potentialet og herlighedsværdien er ikke til at tage fejl af. Ejendommen består af et stuehus på 70 m², som er sammenbygget med udhusbygningerne. Boligdelen rummer en entré, et lille værelse, en stue, et soveværelse, badeværelse samt et køkken. Udhusbygningen indeholder en garage og en ældre staldbygning. På ejendommen forefindes der også en løsdriftsstald.

En del af det hårde forarbejde er allerede gjort for dig. Sælger har nemlig ansøgt om – og fået – landzonetilladelse til et fantastisk projekt. Du kan derfor springe måneders ventetid og usikkerhed over, og gå direkte i gang med at realisere drømmen. Der er foreligger landzonetilladelse til et stuehus på 296 m2 og til 2 udhusbygninger på hver 143 m2. Forhør nærmere om projektet.

Selv med den landlige beliggenhed er hverdagen alligevel overraskende tæt på. Skovhusevej ligger strategisk genialt i forhold til E45, hvilket gør det nemt at pendle til både Horsens, Vejle og Aarhus, mens Løsning og Hedensted tilbyder fremragende skoler og indkøb blot få minutters kørsel væk.

Dette er en sjælden "plug-and-play"-mulighed for at skabe et drømmelandsted.

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: Jakob Viborg Iversen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

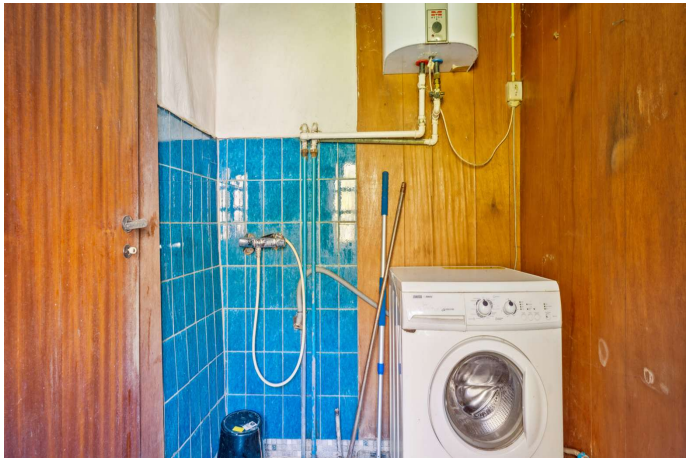
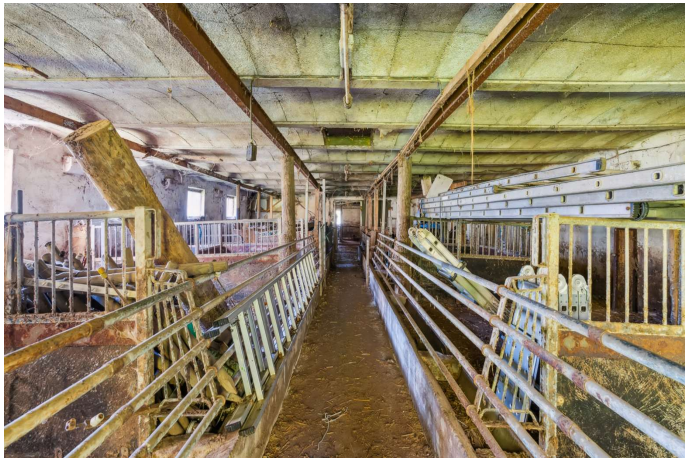
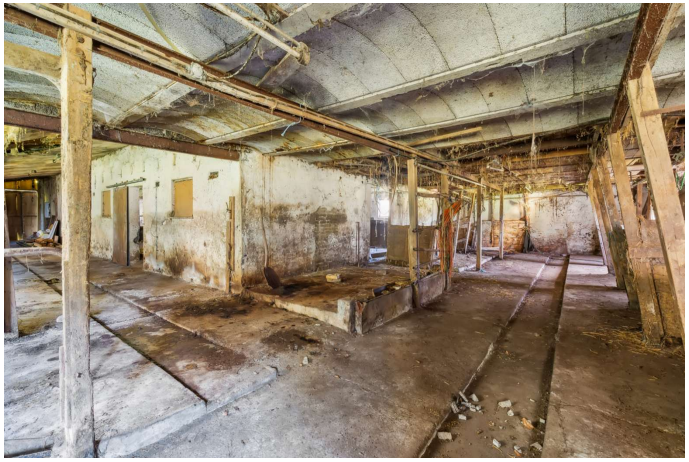
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026



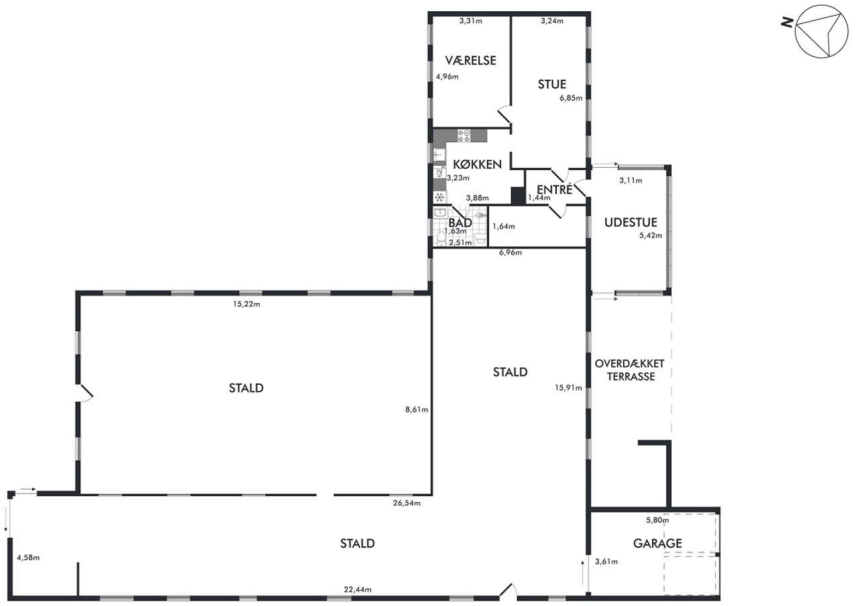
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

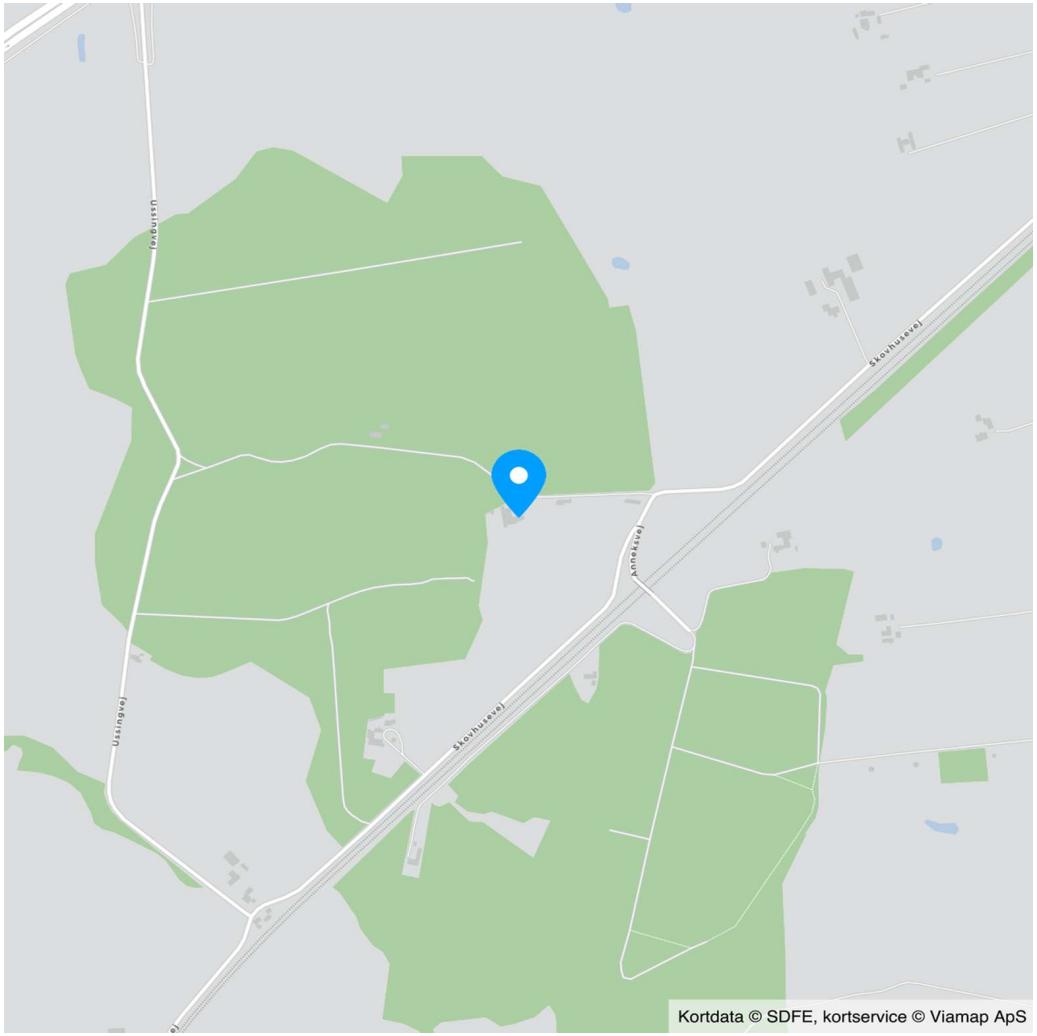
Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	10e Eriknauer By, Hatting
BFE-nr.:	1463335
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.086.000
Grundværdi bolig:	4.505
Grundværdi produktionsjord:	193.962
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	868.800
Grundlag for grundskyld bolig:	3.604
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	5,8746 ha
- heraf vej	4.864 m^2
Boligareal i alt:	70 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	16 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	105 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	255 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	24 m^2
Garage:	24 m^2
Udhus:	25 m^2

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.11.2021 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 22.07.1933 - Dok om færdselsret mv, Vedr 10E
- Nr. 3: 27.02.1969 - anm hæftelser Dok om master mv, Vedr 10E, 9M
- Nr. 4: 20.09.2012 - Vand - Løsning Vandværk
- Nr. 5: 05.03.2014 - DEKLARATION OM VANDFORSYNINGSLEDNING MV.

Planer
Kommuneplaner 2025-2037 for Hedensted Kommune

Kommuneplan 2025 - 2037 for Hedensted Kommune

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 2.475 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde:
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Skovhusevej 38, Eriknauer, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 701-8064
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.431
Grundskyld - Boligdel	kr.	28
Miljøafgift 1	kr.	1.619
Skorstensfejning	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	225
Mad- og restaffald	kr.	1.034
Genbrugsbeholder 240 L	kr.	523
Husforsikring, anslået	kr.	8.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.292

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.513.350

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.942 md. / 83.306 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 491.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Salgsopstilling
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.

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

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

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur, særlig værdifuldt landbrugsområde, økologisk forbindelse, drikkevandsinteresseog skovrejsningsområde.

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Idet der er noteret 3 værelser på BBR. De faktiske forhold er at ejendommen indeholder 2 værelser, heraf 1 stue. På BBR er det noteret at ejendommen opvarmes med fast brændsel, de faktiske forhold er at ejendommen opvarmes med flydende brændsel, olie.

Ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.086.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 4.505,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 198.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 193.962,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,-

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

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
10e - Eriknauer By, Hatting	5,8746 ha	4.864 m²
Areal i alt	5,8746 ha	4.864 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Skovhusevej 38 - Stuehus til landbrugsejendom	1800	70 m²	70 m²
Nr. 2 - Skovhusevej 38 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900/1974	105 m²	
Nr. 3 - Skovhusevej 38 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1965	255 m²	
Nr. 4 - Skovhusevej 38 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1960	24 m²	
Nr. 5 - Skovhusevej 38 - Garage	1966	24 m²	
Nr. 6 - Skovhusevej 38 - Udhus	2009	25 m²	
Bygningsareal i alt		503 m²	70 m²

Forsikringsforhold
Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Skovhusevej 38 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	1.495.000
Kontant købesum i alt	kr.	1.495.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Ejendommen forsynes fra Løsning Vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan forekomme pletvis angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.