



Ankersvej 1A, 8722 Hedensted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.727	Grund m ²	3.835
Byggeår	1946	Energimærke	E

Sagsnr. **701-9038**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026



Velkommen til en bolig, hvor hverdagen bliver nem – og beliggenheden svær at overgå.

Midt i hjertet af Hedensted finder I denne indbydende bolig, hvor en veldisponeret planløsning, gode opholdsrum og en central beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor I i kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner, offentlig transport og byens mange faciliteter – samtidig med at I kan nyde roen i private omgivelser.

Boligens stueplan danner de naturlige rammer om familielivet. Fra entréen bydes I velkommen til et lyst køkken med forbindelse til det hyggelige alrum, hvor madlavning og samvær smelter sammen. Den rummelige stue inviterer til afslapning, mens de store vinduespartier lukker dagslyset ind og skaber en dejlig forbindelse til de solrige terrasse miljøer.

På førstesalen finder I to gode værelser samt et repos, der kan indrettes som hjemmekontor, læsehjørne eller legeområde – alt efter familiens behov.

Kælderen byder på et praktisk vaskerum samt flere disponible rum, som giver masser af anvendelsesmuligheder. Her er plads til hobbyaktiviteter, opbevaring, værksted eller et træningsrum.

Udendørs kan I nyde solen på terrasserne og skabe hyggelige rammer til både hverdag og gæster. Her er plads til grillaftener, afslapning og udeliv i rolige omgivelser.

Boligen er en del af en velfungerende ejerforening, hvilket giver en tryk og overskuelig hverdag med fælles vedligeholdelse af de udvendige arealer og et godt naboskab.

Her får I en bolig med masser af muligheder, en funktionel indretning og en attraktiv beliggenhed – perfekt til jer, der ønsker en nem hverdag med alt inden for rækkevidde.

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: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

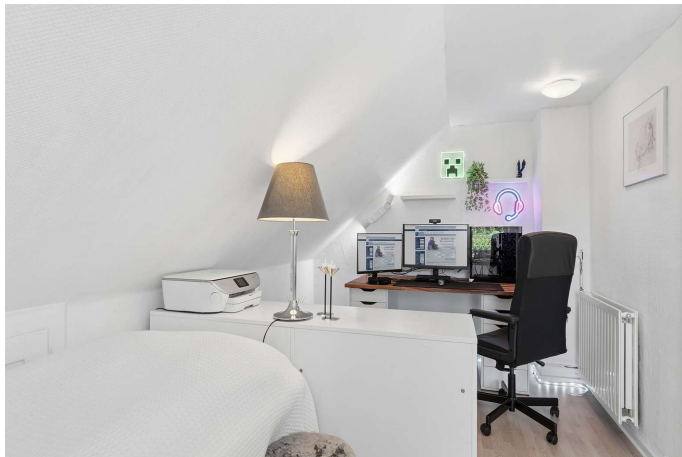
Dato: 11.08.2026



Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

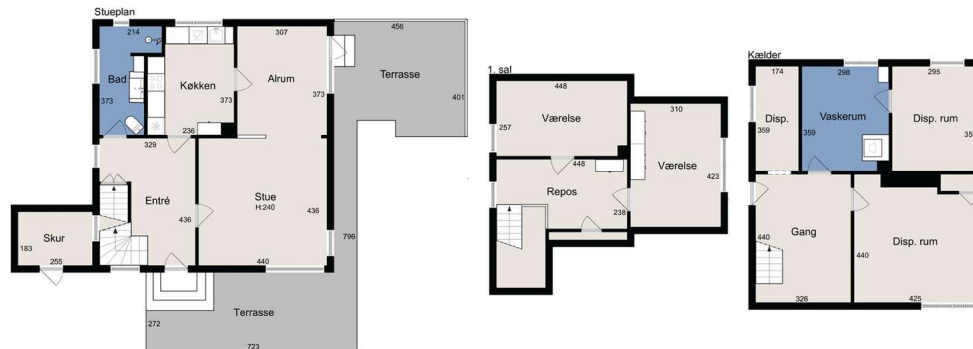
Dato: 11.08.2026



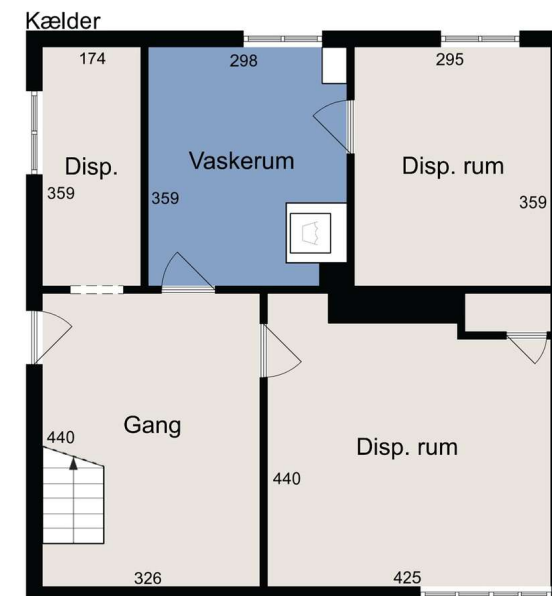
Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

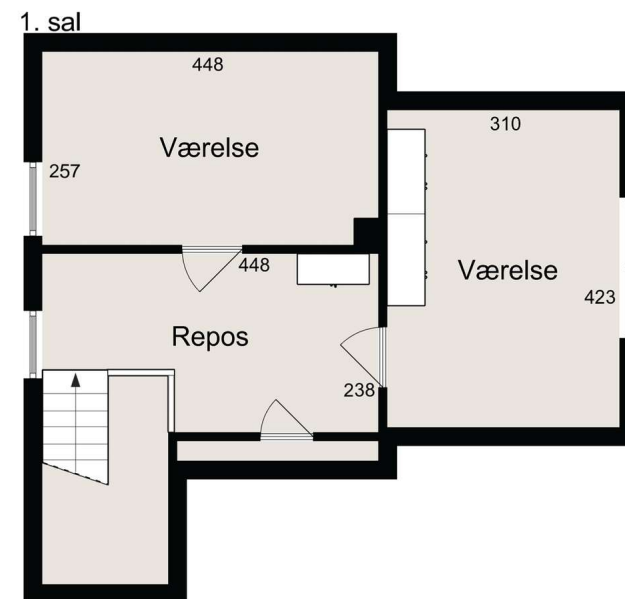
Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026

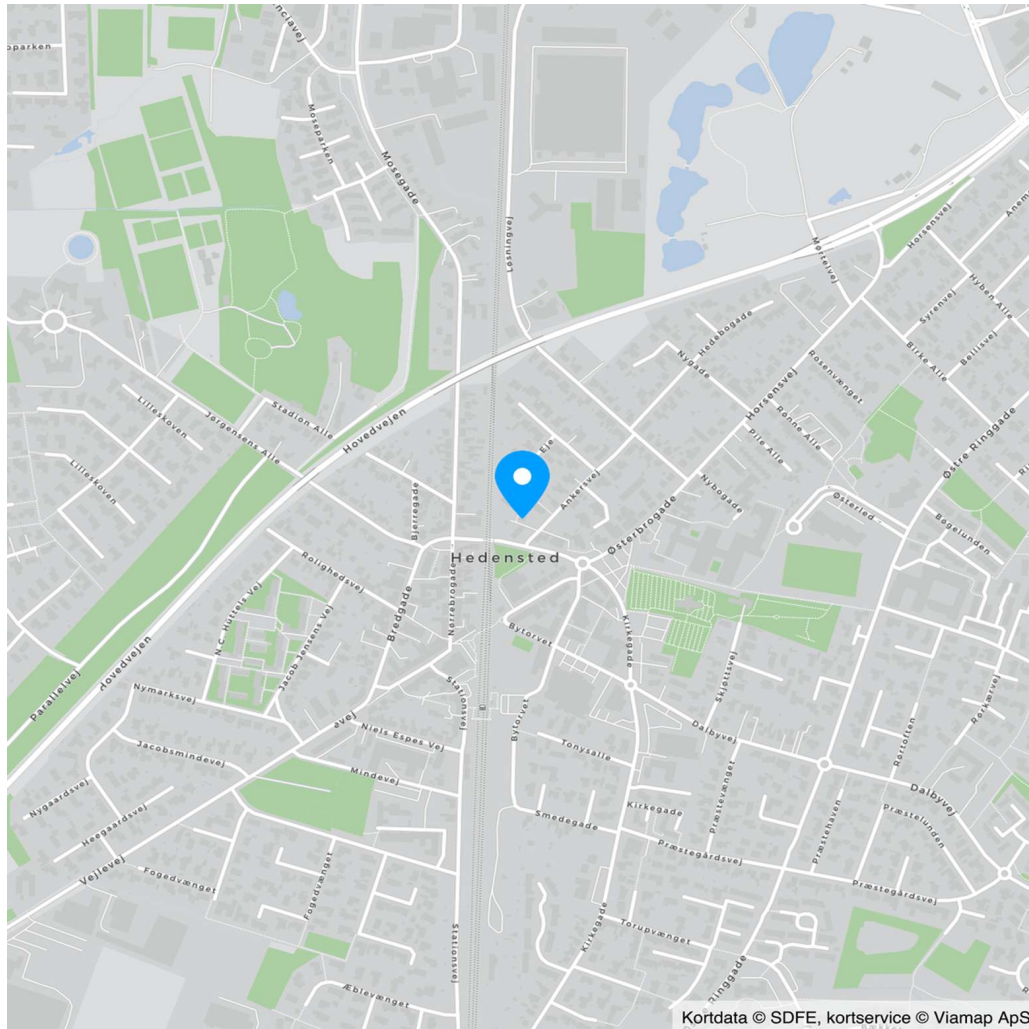


Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 11.08.2026





Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 7h Hedensted By, Hedensted
BFE-nr.: 324228
Ejerl. Nr.: 19
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1946

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.192.000
Grundværdi: 849.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 953.600
Grundlag for grundskyld: 679.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 188 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 188 m²
BBR-boligareal: 121 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.06.2020 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 23.02.1932 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 19.02.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 10.07.1937 - anm byrder Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 02.09.1950 - Byplanvedtægt, akt 0528 i Vejle 55_AN_105
- Nr. 6: 04.09.1951 - Dok om anlæg for adgangsrampe mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 7: 20.08.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 8: 24.05.1988 - Lokalplan nr. 54
- Nr. 10: 19.01.2021 - SERVITUT OM SPILDEVANDSLEDNING
- Nr. 11: 29.04.2025 - Deklaration om privat fællesvej.

Planer

Kommuneplan 5.B.24 - Langs Hovedvejen
Lokalplan 54 - Boligområde - Hedensted

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Emhætte (IKEA), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 33 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
 Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.863	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Miljøafgift 1	kr.	1.619	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	113	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Mad- og restaffald 240 L-14 dages tømning	kr.	1.034	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Genbrugsbeholder 240L - 4 ugers tømning	kr.	523	niske., anslået		
Fællesudgift ejerforening	kr.	19.200	I alt	kr.	1.823.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	32.718		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.838 md. / 118.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.875 md. / 94.497 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-9038
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 11.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 709.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 82 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Der er brugsret til P-plads og kælderrum (skur til opbevaring)

Fællesfaciliteter

Grønt område med bænke og borde til fri afbenyttelse.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Områdeklassificeret forurening

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

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.

Vi glæder os til at møde dig.