

Ankersvej 1A, 8722 Hedensted

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

Sagsnr. **701-9038**

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

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

Dato: 13.11.2026



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 terrassemiljøer.

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 tryg 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

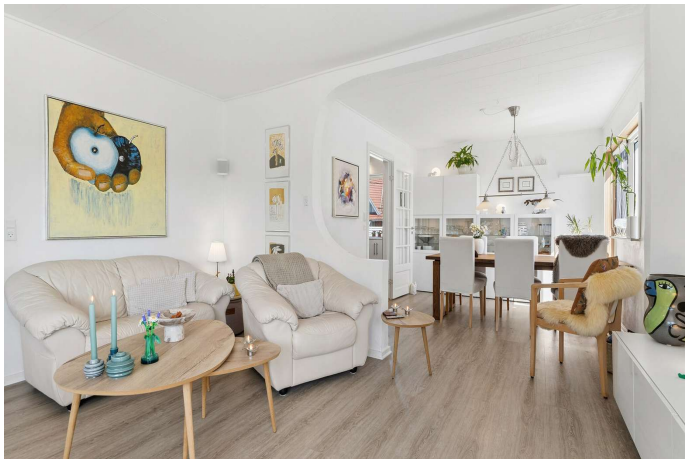
RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

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

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

Dato: 13.11.2026








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

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

Dato: 13.11.2026













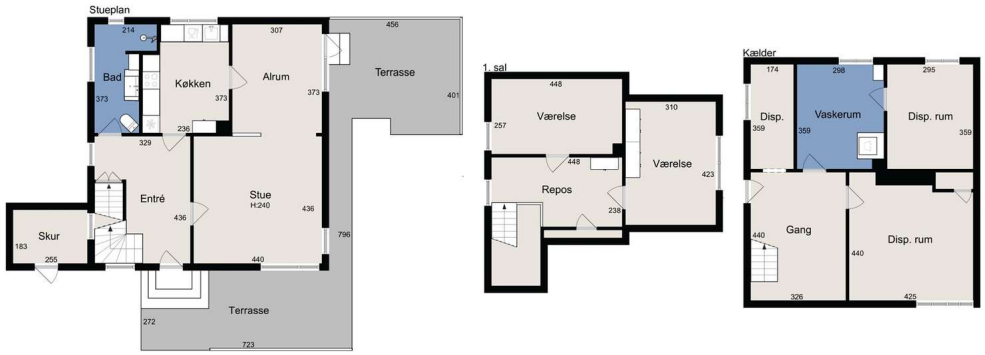
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

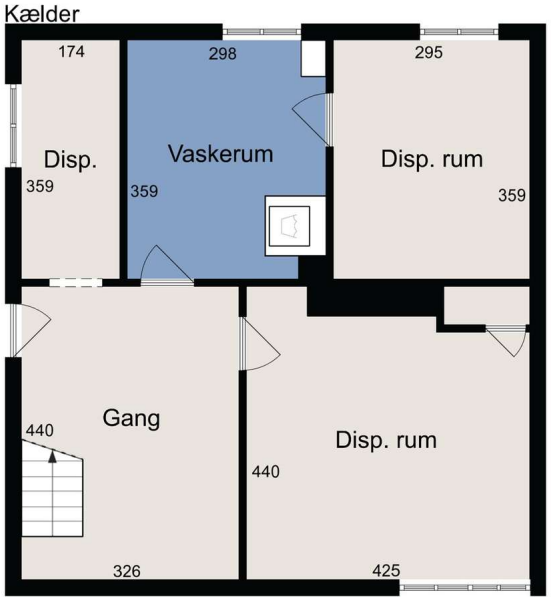
Adresse: Ankersvej 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

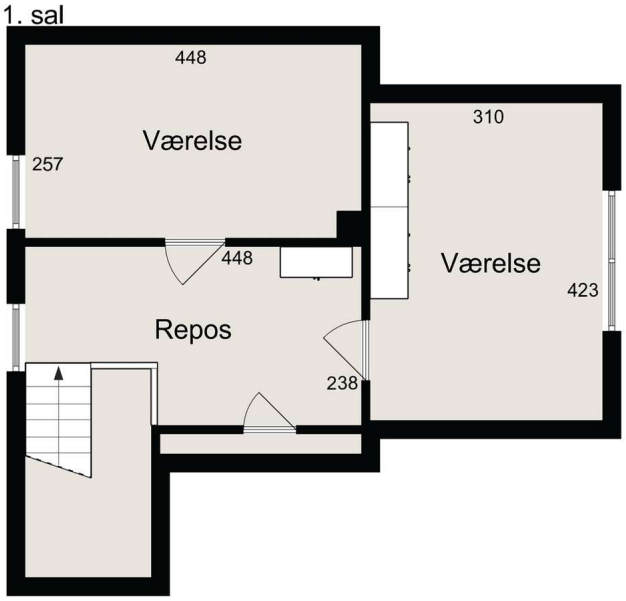
Dato: 13.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

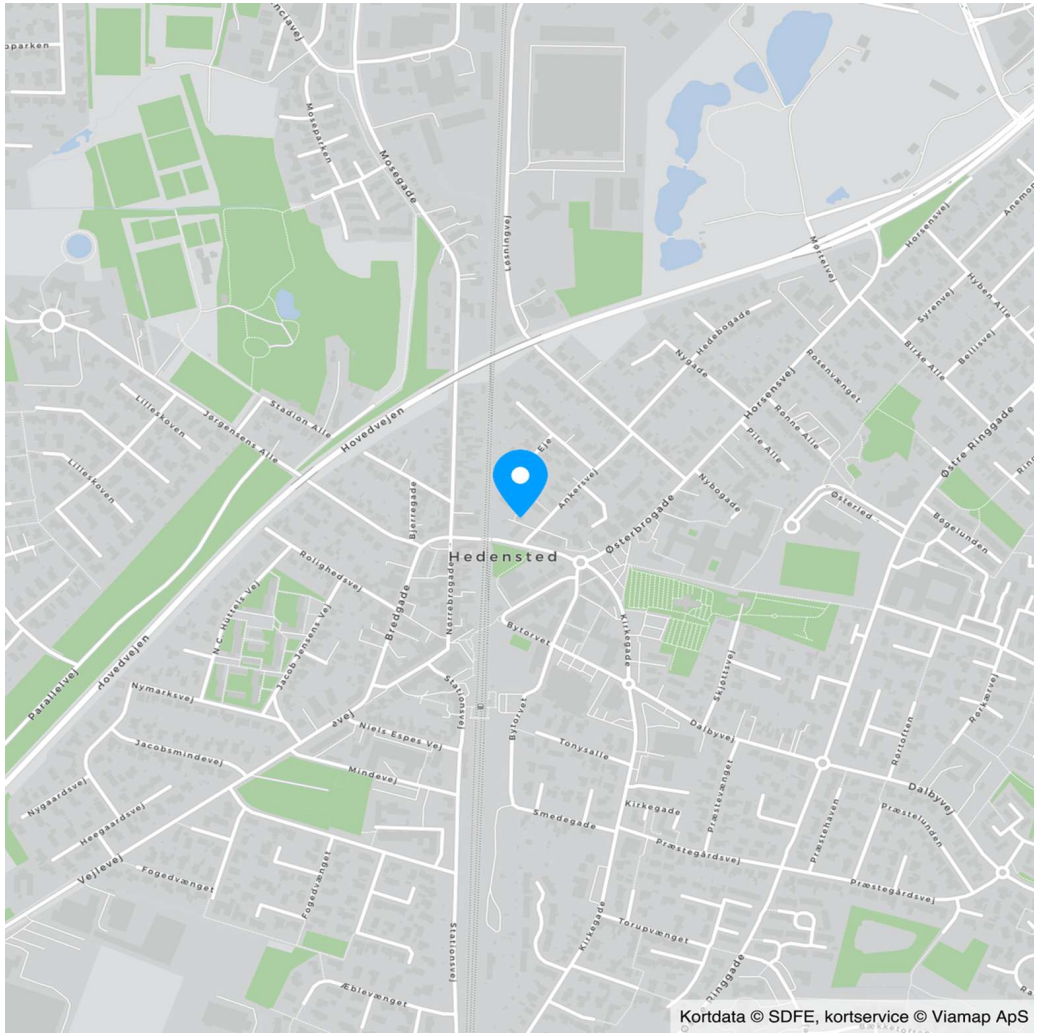
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

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

Dato: 13.11.2026



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

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

Dato: 13.11.2026

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 beskatningsgrundlag

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	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	188	m^2
BBR-boligareal:	121	m^2

** 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 O528 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.

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

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

Dato: 13.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær 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 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 E

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

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

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

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.863
Grundskyld	kr.	5.366
Miljøafgift 1	kr.	1.619
Rottebekæmpelse	kr.	113
Mad- og restaffald 240 L-14 dages tømning	kr.	1.034
Genbrugsbeholder 240L - 4 ugers tømning	kr.	523
Fællesudgift ejerforening	kr.	19.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.718

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.823.150

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 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.102 md. / 97.226 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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

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

Dato: 13.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 9: hovedstol kr. 709.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 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.

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.

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.