

**REAL**



## Dalbylunden 3, 8722 Hedensted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>187</b>
Kontant	<b>5.145.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.029</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>930</b>
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **701-7954**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Dalbylund 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026



### **Eksklusiv familievilla med imponerende loftshøjde og skønt lysindfald**

Der er huse, man ser.  
Og så er der hjem, man mærker.

Her får I en bolig, hvor arkitekturen og atmosfæren går hånd i hånd. Et hjem med ro, volumen og lys – skabt til familien, der ønsker både fællesskab og plads til at trække sig tilbage.

Allerede fra entréen fornemmes husets varme og imødekomende stemning. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkkenalrum, hvor loftshøjden på omkring tre meter giver en imponerende rumfornemmelse og et fantastisk lysindfald. Her glider hverdagen ubesværet mellem madlavning, lange middage og rolige morgener med udsigt til haven. Det tilstødende viktualierum giver både funktionalitet og ekstra opbevaringsplads – præcis som det skal være i et moderne familieliv.

Stuen ligger i åben forbindelse med et lyst kontormiljø, som elegant kan omdannes til et ekstra værelse for dem, der ønsker endnu et børneværelse, gæsterum eller en mere privat afdeling. Huset formår på fineste vis at kombinere fleksibilitet med æstetik.

Forældreafdelingen er placeret som sit eget rolige fristed med soveværelse, walk-in-closet og eget badeværelse – en privat hotelstemning midt i hjemmet. I den modsatte ende finder man børneafdelingen med to gode værelser og separat badeværelse, hvilket skaber de ideelle rammer for både små og større børn.

Bryggerset fungerer som en praktisk mellemstation i hverdagen og giver direkte adgang til en stor garage med god plads til både bil, hobby og opbevaring.

Udendørs fortsætter oplevelsen. Haven er anlagt med fokus på liv og nærvær – et grønt og indbydende uderum, hvor terrassen og det overdækkede miljø inviterer til lange sommeraftener, grillmiddage og stille stunder under åben himmel.

### 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.

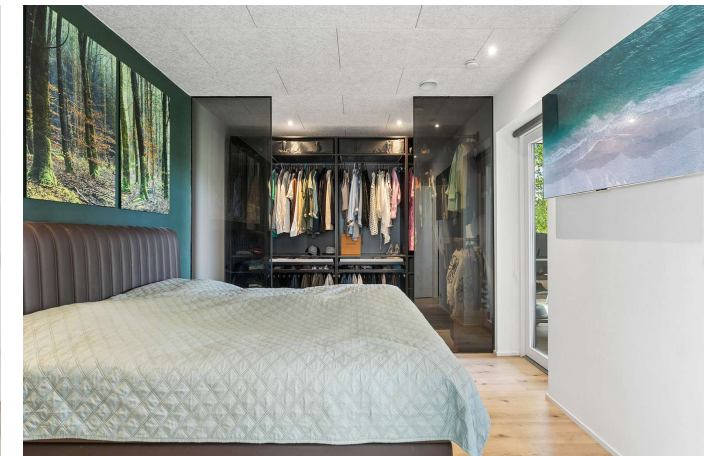
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

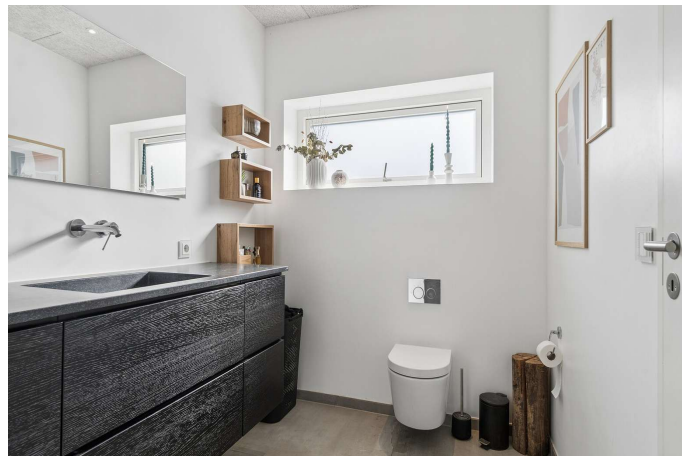
Dato: 21.05.2026



Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026





Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

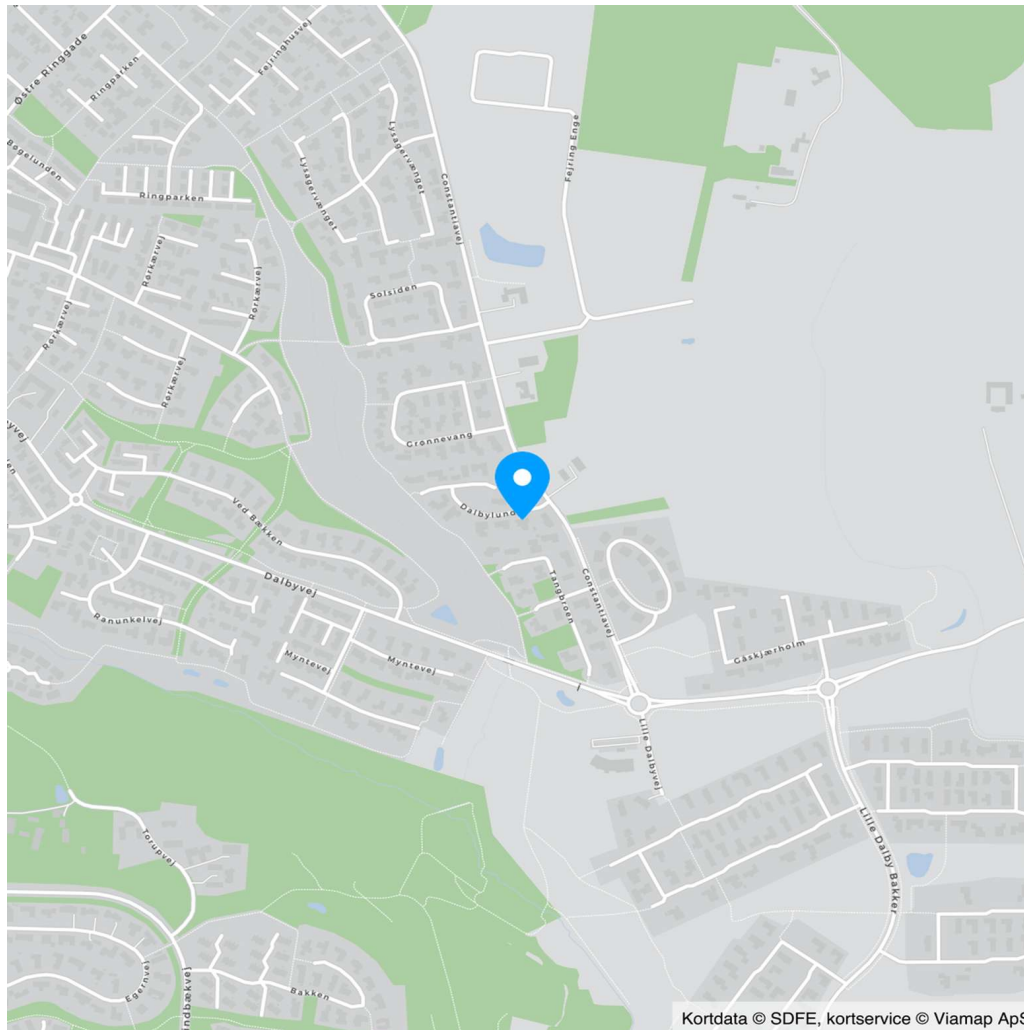
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dalbylund 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 5f Ll. Dalby By, Hedensted  
BFE-nr.: 100081506  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.700.000  
Grundværdi: 825.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.960.000  
Grundlag for grundskyld: 660.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 930 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 187 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 53 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 5.B.28 - Solsiden - Grønnevang  
Lokalplan 1095 - boligområde ved Constantiavej

Tilbehør:

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

De i køkken værende hårde hvidevare

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.660 Forbrug: 9 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
 Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.096	Kontantpris	kr.	5.145.000
Grundskyld	kr.	5.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.750
Renovation	kr.	4.473	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	164	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	5.193.250
Husforsikring	kr.	9.898			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.345		

**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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.200 md. / 338.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.578 md. / 270.938 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: 30.04.2026

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: Dalbylunden 3, 8722 Hedensted  
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 701-7954  
Ejerudgift/md.: kr. 3.029

Dato: 21.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.608.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 558.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Dalbylunden, Hedensted  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.