

## Salgsopstilling

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: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025



### Beskrivelse:

I et fredet naturlandskab ved Gudenåens udspring ligger en ejendom med sjæl og masser af muligheder. Naturen dominerer i nærområdet såvel som på selve matriklen, og takket være naboskabet med fredskoven trives alskens råvildt. Der er således fine forudsætninger for jagt på egen grund, ligesom det er oplagt at have heste på ejendommen. Naturelskeren vil under alle omstændigheder finde sig tilpas på den knap 7,6 hektar store, kuperede naturgrund, hvor en mangfoldighed af planter, skov og sø er kendetegnende. Bebyggelsen består af stuehuset, som er udstyret med en nyere tilbygning og i praksis er opdelt i to boligheder, samt en værkstedsbygning og en staldbygning.

### Historisk, naturskøn beliggenhed

Hærvejen, der går på langs af den jyske højderyg, og kilden, hvor både Gudenåen og Skjern Å har deres udspring, samt Tinnet Krat og Rørbæk Sø er alle naturskønne udflugtsmål, som ligger inden for en radius af få kilometer af matriklen. Landskabet er karakteriseret af gamle naturskove, plantager, bakkede engområder og hedearealer. Der er mange vandreruter, ridestier og rekreative muligheder i skovene, som også huser store bestande af råvildt, dåvildt og kronvildt.

Flere steder i området er der spændende lokationer og seværdigheder som eksempelvis Margrethediget - en over 300 meter lang vold fra jernalderen - eller Badebassinerne, som er resterne af Danmarks og formentligt Europas første badeland fra omkring 1920, lige ved Gudenåens kilder. Endelig skal man blot køre i omtrent ti minutter for at tilgå bekvemmeligheder i Tørring og Nørre Snede. De nærmeste skoler inkluderer Øster Nykirke Skole og Thyregod Skole.

(fortsættes på næste side)

### 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: Christian Hahn Jensen

---

Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

---

#### Ugeneret fristed

Ejendommen er placeret næsten midt på grunden, hvor den ligger uforstyrret i læ af skovbevoksningen. Høje, gamle træer af forskellige sorter præger stemningen i kombination med den store sø og stemningsfulde prydhave. Det er ganske enestående, at skoven på grunden grænser helt op til statsskoven. Der er slåede stier i skoven, og tilmed er der en løsdriftsstald og en ridebane, som nemt kan genoprettes. Er det drømmen om heste, der trækker, så bidrager staldbygningen også til det, mens den øvrige udbygning med værksteder er ideel til øvrige pladskrævende hobbyer eller erhverv.

#### Bolig med muligheder

Stuehuset fremtræder med et klassisk udtryk, der matcher udbygningerne og den landlige beliggenhed. Det er sammensat af en oprindelig del og en nyere tilbygning fra 2001. Man træder indenfor i en hall, der adskiller de to fløje, hvor der er loft til kip, trappe til førstesalen og gulv af kinesisk skifer. Herfra kan man begive sig ind i det originale hovedhus, som er indrettet to værelser, et walk-through-closet, et spisekøkken og et badeværelse. I modsatte fløj møder man en mere moderne stil, hvor der er en stor stue med åben forbindelse til køkkenet, et badeværelse med hjørnekar og bruseniche samt et bryggers med egen indgang. Ovenpå ser man fyrretræsgulve, og arealet er afsat til værelser og et toilet. Man kan med fordel modernisere den originale del af boligen, som endvidere er oplagt til udlejning eller som særskilt bolig til voksne og halv voksne børn.

Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

### Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2c	75911 m <sup>2</sup>	2447 m <sup>2</sup>
Areal i alt	75911 m <sup>2</sup>	2447 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

### Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Udhus	134 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 1 Hovedbygning	156 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning	94 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning	80 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	464 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

### Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk  Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning  Ja  Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding  Ja  Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

### Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der haves jagtret.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

### Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

### Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrires sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2c Nr. Tinnet By, Ø. Nykirke  
BFE-nr.: 4355319  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Egen vandforsyning  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Biobrændselskedler, fastbrændsel og træpiller  
Opført/ombygget år: 1877 / 2002

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.202.000,00

Grundværdi: 1.185.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 961.600,00

Grundlag for grundskyld:

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

### Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, Electrolux ovn, Voss kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

Grundareal udgør:	75911 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	2447 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	60 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	216 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	308 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	134 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	94 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	80 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet
- Plan - Planstrategi 2023 - Vejle kommune
- Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttet natur, internationale naturbeskyttelsesområder og skovbyggelinjer.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

### Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 30.01.1857 lbnr. 922449-51 Tillægstekst Dok om Storemosen
- Nr. 2 lyst d. 01.06.1962 lbnr. 922450-51 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 51\_H\_328
- Nr. 3 lyst d. 24.10.1963 lbnr. 922451-51 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 51\_H\_328
- Nr. 4 lyst d. 27.11.1996 lbnr. 501302-51 Tillægstekst Dok. om fredning m.v. Vedr. 1B, 2E Filnavn: 51\_E\_649

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er dækket på beboelsen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.900,00 Forbrug: 8,8 rummeter kløvet brænde

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Biobrændselskedler; fastbrændsel og træpiller

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solceller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det jf. energimærket beregnede varmeforbrug er opgjort således;

8,8 rummeter kløvet brænde til den ene biobrændselskedel, 4 ton træpiller til den anden biobrændselskedel og 764 kWh til elvarme.

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **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.

##### **Afløbsforhold:**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er forsynet med et nedsivningsanlæg, og at der på nuværende tidspunkt ikke foreligger nogen påbud om renovering eller ændring af det eksisterende anlæg. Køber orienteres endvidere om, at eventuelle fremtidige ændringer eller renoveringer af spildevandsinstallationer i køkken, toilet og bad, efter ejendommens overtagelse, vil udløse krav om etablering af et nyt anlæg til rensning af spildevand i henhold til § 65 i spildevandsbekendtgørelsen.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.904,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.954,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 10.599,00	I alt
Renovation	kr. 3.444,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.372,10	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 197,99	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.471,25	

#### 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: 225.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 24.784 md./ 297.412 år. Netto ekskl. ejerudgift: 20.212 md./ 242.539 år v/ 24,29 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tinnetvej 72, Tinnet, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 30001236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.539

Dato: 23.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.147.000,00	2.156.084,88	2.156.084,88	DKK	3,56	82.693,65	24,25	17,18				

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der henvises desuden til korrespondance fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen.