

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: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025



Beskrivelse:

Hvis du kender egnen syd for Ikast, hvor Kvindebækken snor sig gennem Harrild Hede, og Nørlund Plantage rejser sig mod himlen, så kender du sikkert også Hallundbækgård. Og så ved du, at der er tale om en ejendom som ingen anden. En ejendom, hvor stilheden kan være så tæt, at man næsten glemmer tiden. Hvor råvildtet bevæger sig lydløst gennem skovbryn, og nåleskoven gemmer på buttede rørhatte i efterårets fugtige mørke.

Hjemme mellem fire længer

Gårdspladsen er belagt med toppede pigsten og omkranset af fire længer – tre med stråtag, en med synligt bindingsværk, og flere af de originale staldvinduer er også bevaret. Hovedhuset, med hvide sprossevinduer og rødt tegltag, er renoveret med lige dele respekt for historien og tanke for moderne behov.

Husets hjerte er det store opholdsrum med køkken, stue og hems under loft til kip med fritlagte bjælker. Rummet samler sig i midten omkring den store, håndmurede masseovn – opført i 2015 af keramiker Lars Thorsen – som holder på varmen hele natten og stadig er lun, når man lister rundt på bare tæer i de tidlige morgentimer.

I forlængelse af det store opholdsrum ligger viktualierum, bryggers, walk-in-closet og badeværelse. En ekstra stue, omsluttet af glaspartier, forbinder hovedhuset med den ene længe. Her findes fire værelser, et badeværelse, et stort kontor og et mindre sidekontor eller arkivrum.

På ejendommen er der også en stor staklade, en garage og et skur med løbegård til hund. Desuden er der to hestebokse i den ene staldlænge.

(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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

Hochsitz og horisonter

Den store grund på knap 67 hektar lægger areal til både skov, hede, overdrev, mose og eng, og folden til de islandske heste har sin egen lille sø.

De omkringliggende naturområder blev i 2022 udpeget som naturnationalpark og er hjemsted for både kronvildt, dåvildt, råvildt, ræve, snepper og harer. Hallundbækgård er altså ikke bare en skovejendom. Den er et sjældent sted, hvor jagt er en årstid, og omgivelserne så vidtstrakte, at man kan fare en lille smule vild, men altid finder hjem.

Ejendommen ligger omtrent syv kilometer fra Gludsted, der har både friskole, daginstitution, indkøb og sportsfaciliteter. Søger man større byområder, er der i bil godt et kvarter til Brande og lige over 20 minutter til Herning.

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1l	503 m ²	0 m ²
Matr. nr. 2f	56663 m ²	0 m ²
Matr. nr. 2c	6269 m ²	0 m ²
Matr. nr. 1a	604537 m ²	19900 m ²
Areal i alt	667972 m ²	19900 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	279 m ²	224 m ²
Nr. 3 Stald til svin	98 m ²	m ²
Nr. 4 Lade til foder, afgrøder mv.	166 m ²	m ²
Nr. 5 Lade til foder, afgrøder mv.	97 m ²	m ²
Nr. 6 Anden bygning til landbrug mv.	32 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	672 m ²	224 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

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.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen findes

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 1I Hallundbæk Gde., Ejstrup m.fl.
BFE-nr.: 9135883 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1850 / 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.176.000,00
Grundværdi: 5.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 940.800,00
Grundlag for grundskyld: 4.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	667972 m ²
- heraf vej:	19900 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	279 m ²
-heraf Erhverv	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
Andre bygninger:	393 m ²
-heraf Stald til svin	98 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	166 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	97 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	32 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.3.1879 Dok om benyttelse af vandet i kanal (25/783)
26.10.1904 Dok om fredskov mv samt beplantning (36/536)
26.5.1920 Dok om stemmeværk mv (47/527)
26.1.1942 Dok om forpligtelse til at hegne om små plantninger
5.3.1993 overenskomst i forbindelse med forpagtningskontrakt melle m K.M.Plougheld og Erik Thomassen der udløber 31/12 1999
1.2.1996 Vilkår for etabl. af sø, vedr. 2 F

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Planstrategi 2019 - Attraktive midtbyer i Ikast og Brande
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommens matr.1a er pålagt fredskovspligt.

Der findes beskyttede naturtyper på ejendommen (Mose, Hede, Overdrev og Sø)

Der findes beskyttede vandløb på ejendommen

Der forefindes Natura 2000 Habitatområder på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskaade på bygning 1 og 6.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200,00 Konsum: 10.561 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede konsum i energimærkningen

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.176.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.505.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.500.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.798,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 8.325,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 28.136,00	I alt
Renovation	kr. 3.077,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 496,54	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 191,09	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Statsafgifter vand/spildevand	kr. 1.008,06	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.032,27	

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: 745.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 82.333 md./ 988.000 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 65.770 md./ 789.244 år v/ 26,07 %

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: 18.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Hallundbækvej 14, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 14.900.000

Sagsnr.: 23890000068
Ejerudgift/md.: kr. 3.836

Dato: 19.6.2025

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,11			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesumsfordeling:

Ejerboligen kr. 5.000.000

Avlsbygninger kr. 520.000

Jorden kr. 9.380.000