

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025



Beskrivelse:

Dette 392 kvadratmeter gennemførte, canadisk-amerikanske bjælkehus udgør i sig selv en helt fantastisk bolig, men faktisk var det oprindeligt beliggenhedens imponerende udsigt, som ejerne faldt for. Ejendommen, der er opført i 2012, ligger således mellem Hejnsvig og Hovborg på en mere end to hektar stor naturgrund med egen skov, en smuk sø og med et rigt dyreliv. Hjemmet harmonerer perfekt med omgivelserne, så man oplever en dyb og intens kontakt til naturen både ude såvel som indenfor, hvor panoramavinduerne sikrer uhindret udsyn.

Alt dette er helt ideelt til den pladskrævende familie, til flere generationer eller til at arbejde hjemmefra, da man blandt andet får syv værelser, to stuer og et skønt køkken-alrum til rådighed i hovedbygningen. Dertil kommer et træhus med indbygget røgeovn samt en mindre træbygning med strøm og vand indlagt såvel som adgang til sin egen terrasse med rekreativ udsigt over søen.

En tilværelse i pagt med naturen

Det krævede en speciel tilladelse fra Billund Kommune at opføre ejendommen, men når man betragter resultatet, er der ingen tvivl om, at hus og beliggenhed er skabt til hinanden. I alt tog det 18 måneder at opføre boligen, der fremstår med vældige stammer fra 80-100 år gamle grantræer. Bjælkerne måler 30-40 cm i diameteren. Dertil ses sprossede vinduer og et halvvalmet stråtag med mønning og kviste for at fuldføre byggestilen.

De meget tykke bjælker sikrer en isolerende effekt, og et godt indeklima mærkes som følge af naturmaterialerne. Dette tilfører også et miljømæssigt aspekt, der suppleres af jordvarmeanlægget, som skaber energivenlig, grøn strøm.

Gennemført fra yderst til inderst

Den karakteristiske byggestil fortsætter indenfor, hvor æstetikken er præget af træets konturer og lyse nuancer, hvilket ses på tværs af alle rum og etager. Der er tænkt over detaljerne såsom loft til kip, panoramavinduer, gulvvarme, der mærkes i hele stueplanet, samt den luksuriøse anvendelse af kvadratmeterne.

(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 Ahm Pedersen

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

Således byder grundplanet på et fremragende køkken-alrum med et viktualierum ved siden af. Alrummet har en fornem loftshøjde, der munder ud i kip, og de vældige glaspartier træder i karakter. Det samme gælder den håndbyggede pejs, der er et kapitel for sig. Pejsten blev udtænkt og opført af en polsk stensætningsspecialist, der gjorde brug af rustikke natursten indsamlet fra nærområdet.

Det øvrige af stueetagen indeholder et samlet soveafsnit med tre værelser, hvoraf det ene fremstår som en eksklusiv forældresuite med eget walk-in-closet og et luksuriøst badeværelse med spabad. I den modsatte ende af huset har man et værksted integreret, endnu et badeværelse, og endelig afrundes etagen af et bryggers. Første sal råder over yderligere fire værelser, to anseelige stuer og et badeværelse med en brusekabine, der har spafunktion.

Idyllisk sceneri med et rigt dyreliv og fantastiske vilkår for fiskeri Grunden er fordelt på mere end 22.000 kvadratmeter, der er anlagt som naturgrund med skovareal, sø og fokus på biodiversitet. Her er ro til fordybelse med fantastisk lys og stemningsfulde solnedgange, som giver husets eksteriør en varm glød. I skovkanten er der anlagt en shelter med bålplads, og derudover findes ekstra bygninger til ren afslapning og nydelse af omgivelserne.

En bro er lavet hen over søen, og man kan tage plads hævet over vandet for at fange ørreder. Dette kan også gøres direkte fra terrassen. Omtrent 200 meter fra ejendommen løber Ansager Å, der ligeledes rummer masser af ørreder. Indenfor en kort radius ligger også Omme Å, Holme Å, Grindsted Å og Varde Å med muligheder for fangst af laks, ørreder og stallinger. Både på grunden og i det nære miljø er der et rigt dyreliv bestående af kronhjorte, rådyr og fasaner.

Selvom man bor ugeneret omgivet af træer og marklandskab, er der kort afstand til byens tilbud og hverdagens ærinder. Eksempelvis er der syv til otte kilometer til Hejnsvig, Hovborg og Starup. Billund nås på mindre end 20 minutter i bil, og dertil kan nævnes nærheden til lufthavnen. Andre byer såsom Kolding og Esbjerg er også let tilgængelige, hvilket ikke mindst skyldes, at motorvejen ligger ti minutters kørsel fra adressen.

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 4d	22214 m ²	0 m ²
Areal i alt	22214 m ²	0 m ²

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	20 m ²	m ²
Nr. 0 Hovedbygning	309 m ²	392 m ²
Bygningsarealer i alt	329 m ²	392 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

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 ingen er.

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

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning 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: oplyses ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Billund
Matr.nr.: 4d Risbøl, Hejnsvig
BFE-nr.: 9084504
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.299.000,00
Grundværdi: 511.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.639.200,00
Grundlag for grundskyld: 408.800,00

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

Tilbehør:

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

Kummefryser, LG køle-/fryseskab, Siemens emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	22214 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	309 m ²
-heraf Garage	44 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	147 m ²
Boligareal i alt:	392 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Planstrategi 2015 - Trekantområdet og Billund Kommune
- Plan - Planstrategi 2019 for Billund kommune og Trekantområdet
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1990 lbnr. 8671-51 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 51_D_252

Nr. 2 lyst d. 07.01.2000 lbnr. 225-51 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Jagtlejekontrakt til Robert Dahl Nielsen indtil 1.1.2030 AKT 51_M_327 -
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 2.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200,00 Forbrug: 8.396 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Brænde: 2,2 kløvet rummeter, kr. 2.200

- Elektricitet: 8.396 kWh, kr. 14.000

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.459,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 2.943,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 10.333,20	I alt
Renovation	kr. 6.456,85	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 320,22	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 15,20	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 184,73	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.713,12	

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: 250.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 27.523 md./ 330.279 år. Netto ekskl. ejerudgift: 22.320 md./ 267.842 år v/ 24,89 %

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: 24.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Rugbjergvej 20, 7250 Hejnsvig
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 20000920
Ejerudgift/md.: kr. 2.809

Dato: 24.3.2025

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: