

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: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Midt mellem de tre småbyer Flemming, Hornborg og Korning i de østjyske landskaber ligger denne særegne ejendom, hvor en henrivende beliggenhed direkte ud til en privat sø og righoldig natur er et af de væsentligste kendetegn. Ejendommen bærer fortsat præg af dens historiske ophav som mølle, men i dag fremstår stedet med en lige dele moderne og eksklusiv stil, der ikke desto mindre spiller flot sammen med de bevarede, oprindelige elementer samt de imponerende omgivelser.

Natur lige foran døren

Først og fremmest vil man bide mærke i, netop hvor tæt de to boliger ligger på søen. Det giver anledning til en sælsom oplevelse, hvor de harmoniske og velkomponerede huse nærmest smelter sammen med omgivelserne. Vandet i møllesøen er prydet af åkander i rigt mål, ligesom man ofte vil få øje på ænder, blis- og rørhøns foruden skarv og hejre, som hugger efter fiskene. Hvide svaner er også hyppige gæster.

På den store grund, der er på sammenlagt omtrent 9,5 hektar med blandet fri natur, er der en formidabel jagt på alt fra rådyr til fasaner, harer og ræve. Dyrelivet er i det hele taget divers, og mange arter forekommer i stort antal. Det skyldes ikke alene de attraktive forhold med en harmonisk balance mellem sø, åløb, skov, mose og eng, men også at det drejer sig om et større sammenhængende areal.

Smukke bygninger

Ejendommen udgøres af to boliger. De ligger begge på den nordlige bred af møllesøen, og den egentlige hovedbygning er i dag en raffineret villa fra 1998, der blev kraftigt ombygget med hjælp fra arkitektvirksomheden Prozes i 2012, mens den oprindelige møllebygning fra 1923 undergik markante ændringer i 1999.

I hovedbygningen med cedertræsfacade og en enorm terrasse i ipe, der løber helt ud i søen, er det tydeligt, at man hverken er gået på kompromis med arkitekturen, det håndværksmæssige eller valget af materialer.

(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: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

Den nævnte terrasse er forbundet med boligen via et stort glasparti. Bag dette ligger et anseeligt køkken-alrum, der med et smagfuldt køkken i sorte nuancer fra Svane og karakteristiske lysindfald er både elegant og vel forbundet med naturen, der udspiller sig just på den anden side af ruderne. I den resterende del af huset ser man et stort opholdsrum, hvorfra der er passage til et badeværelse fra 2016/2017 og tre værelser. Endnu et værelse når man via stigen, og fra førstesalsniveau er der en formidabel udsigt fra det ottekantede værelse.

I den anden boligenhed er forholdene ligeledes fortræffelige. I stueplan består det af et pænt køkken, to værelser, et badeværelse og et bryggers, og på førstesalen er der ét sublimt rum med enorme lysindfald og smukke detaljer i massevis.

Det store perspektiv

Husene, grunden og den fantastiske natur udgør en fortrinlig enhed, men også i det store perspektiv er ejendommens kvaliteter værd at bemærke. Hele herligheden ligger nemlig ganske fordelagtigt.

I de mange småbyer, som man finder spredt rundt i det flotte landskab, er der alt, hvad man kunne tænkes at få brug for, når man skal klare de mest almindelige hverdagspligter og -gøremål, mens man på samme tid vil opleve korte rejsetider til eksempelvis større byer som Horsens, som man når i bil på cirka et kvarter, men også Vejle, Aarhus og Herning er inden for overkommelig rækkevidde.

Adresse: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 16c	79807 m ²	1493 m ²
Matr. nr. 20e	16714 m ²	0 m ²
Areal i alt	96521 m ²	1493 m ²

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Fritliggende enfamilieshus	149 m ²	162 m ²
Nr. 2 Anden bygning til helårsbeboelse	64 m ²	122 m ²
Nr. 3 Udhus	34 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	247 m ²	284 m ²

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.

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: Forefindes ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Adresse: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 16c Hornborg By, Hornborg m.fl.
BFE-nr.: 8331141 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.255.000,00
Grundværdi: 245.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.804.000,00
Grundlag for grundskyld: 196.000,00

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

Tilbehør:

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

Ejendom 1:

Liebherr køleskab, Thermex emhætte, Miele ovn, Miele kogeplade, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Miele mikrobølgeovn, Vestfrost vinkøleskab.

Ejendom 2:

Samsung amerikankøleskab, Voss emhætte, Bosch ovn, Bosch kogeplade, Blomberg opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, Gorenje tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	96521 m ²
- heraf vej:	1493 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	13 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Andre bygninger:	98 m ²
-heraf Anden bygning til helårsbeboelse	64 m ²
-heraf Udhus	34 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

6.1.1955 Dok om udgift til anlæg og vedligeholdelse af vej
14.11.1984 Dok om redskabshus
24.1.1995 Kabelanlæg mv.
30.9.1999 Vilkår for indretning af gæsteanneks
18.10.2011 Kontrakt ved medlemskab af Hedensted Spildevand A/SKLOAKFORSYNINGEN

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2019
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen sø- og åbeskyttelseslinjer.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 57.600,00 Forbrug: 21.134 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens ene brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme: (husk anvend kun ved kategoriseret som landbrug).

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.:
Bolighedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.255.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 245.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 236.000 og grundværdi øvrig jord kr. 4.000.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.200,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 25,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 12.785,32	I alt
Renovation	kr. 3.176,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 686,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 171,11	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Grundskyld - Produktionsjord	kr. 755,20	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.799,51	

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.297 md./ 363.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.200 md./ 290.402 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 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: 25.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Hornborg Møllevej 9, 8762 Flemming
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 23890000005
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 25.3.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	2,22			0				
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	2,03			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.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesumfordeling:

Stuehus: 4.395.000 kr.

Udbygninger: 100.000 kr.

Jord: 1.000.000 kr.

I alt: 5.495.000 kr.