

---

## Vurderingsrapport 21.02.2022

**Ejendommen:** Lillekongens Ager, 7171 Uldum

**Klientidentifikation:** Hedensted Kommune, Mette Harbo Linee

### Udarbejdet af:

Indehaver Flemming Thykjær, Nybolig Hornsyld, Juelsminde, Horsens, Tørring, Brædstrup og Jelling.

---

#### 1 Formål:

Vurderingsrapporten har til formål at prisfastsætte markedsværdien af grundene på vurderingstidspunktet.

---

#### 2 Markedsværdi:

Markedsværdien er den værdi, som grundene skal kunne omsættes for på den pågældende vurderingsdag mellem en køber og sælger i en almindelig handel, hvor rimelig markedsføring og forhandling er overholdt. Herudover forudsættes det, at parterne har handlet fornuftigt, kyndigt og uden tvang.

---

#### 3 Besigtigelse:

Undertegnede har besigtiget arealet d. 22.02.2021.

---

#### 4 Dokumenter:

Følgende dokumenter er gennemgået forud for prisfastsætningen af grundene:

- Oversigtskort uden grundstørrelser
- Lokalplan 96 for et boligområde vest for Uldum
- Måleblad
- Hedensted Kommune har oplyst, at der er udarbejdet geotekniske rapporter og disse giver ikke anledning til bemærkninger

---

#### 5 Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

---

---

## 6 Arealer:

---

Grundenes størrelser varierer fra 703 kvm til 1.442 kvm jf. måleblad.

---

## 7 Benyttelse:

---

Grundene Kan benyttes til åben-lav boliger. Bebyggelsesprocenten for åben-lav er 25%. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og placeres min 2,5 meter fra skel langs alle veje. Langs alle stier er der en byggelinie på 1 meter.

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter- i forhold til eksisterende terræn og der må ikke ske terrænregulering tættere på naboskel end 0,5 meter.

Der må ikke anvendes bygningsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende i området.

Såfremt kommunalbestyrelsen godkender alternative udstykningsplaner for en enklave af tæt-lav boliger må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 35%.

---

## 8 Bebyggelsen:

---

Grundene kan bebygges jf. lokalplan 96 – se punkt 7.

---

## 9 Beskrivelse af området, nærområdet samt udstykningen:

---

Området er placeret vest for Uldum og strækker sig fra byen og helt ud i Kærene.

Uldum er et velfungerende bysamfund med skole 500 meter fra området, børnehave og SFO ved Kærvejen umiddelbart nord for området, hvor der også er idrætsanlæg og rideklub.

Gode busforbindelser til Vejle og Horsens samt hurtig adgang til Vestvejen,

---

## 10 Forudsætninger:

---

### Det forudsættes:

at indholdet af ikke gennemgåede tinglyste deklarationer og servitutter ikke er værdiforringende for udstykningen.

at købesummen erlægges kontant af køber

at der ikke påhviler grundene utinglyste rettigheder eller byrder

at der ikke er miljøforurening eller jordbundsproblemer på grundene

at grundene sælges byggemodnet inkl. tilslutningsafgifter til, kloak, el, vand

---

at der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller andre,

at der ikke påhviler grundene uoplyst gæld til det offentlige eller andre,

at der ikke er udført anlægsarbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifter senere vil blive pålignet grundene,

at grundene sælges på samme udbudsvilkår som normalt tilbydes af kommunen,

---

## 11 Grundlag for udstykningen

---

Generelt oplever vi i markedet at flere søger de naturskønne områder, som ligger tæt på motorvejsnettet.

I den tidligere udstykning nr. 1 - 17 er der udsolgt.

Med baggrund i ovennævnte vurderer jeg der klart er et marked for udstykning af flere grunde i Uldum.

---

## 12 Prissætning:

---

Der henvises til vedlagte bilag 1 nederst.

---

## 13 Referencegrundlag:

---

Som grundlag for prisfastsætningen af Lillekongens Ager 19 - 37, følger nedenfor sammenlignelige grunde:

I forbindelse med prissætningen er det relevant at sammenligne med øvrige grunde i Uldum:

Nedennævnte er solgt i nuværende udstykning

Lillekongens Ager 1	kr. 395.000
Lillekongens Ager 3	kr. 395.000
Lillekongens Ager 5	kr. 395.000
Lillekongens Ager 9	kr. 475.000
Lillekongens Ager 11	kr. 525.000
Lillekongens Ager 15	kr. 345.000
Lillekongens Ager 17	kr. 425.000

---

---

---

---

14 **Erklæring:**

---

Undertegnede ejendomsmægler Flemming erklærer herved, ikke have andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirentens side under udarbejdelsen af nærværende vurdering og at undertegnede ejendomsmægler ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i vurderingsresultatet.

Horsens, den 21.02.2022



---

Flemming Thykjær  
Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler, MDE

## Bilag 1 – Prissætning 21.02.2022

Lillekongens Ager	Pris	Beskrivelse
Grund nr. 19	450.000	Grund beliggende ud til stamvej
Grund nr. 21	450.000	Grund med et mindre grundareal
Grund nr. 23	450.000	Grund med et mindre grundareal
Grund nr. 25	575.000	Grund med den bedste beliggenhed med udsigt til åbne marker
Grund nr. 27	525.000	Grund med god beliggenhed med udsigt til åbne marker, men med nabo på begge sider
Grund nr. 29	525.000	Grund med god beliggenhed med udsigt til åbne marker, men med nabo på begge sider
Grund nr. 31	550.000	Grund med god beliggenhed, men mindre grundstørrelse end nr. 25
Grund nr. 33	450.000	Grund med mindre grundareal
Grund nr. 35	450.000	Grund med mindre grundstørrelse
Grund nr. 37	475.000	Grund beliggende ud til stamvej, men grundstørrelse større end gennemsnittet
Grund nr. 39	375.000	Grund med beliggenhed ud til stamvej og mindre størrelse end de øvrige