

REAL



## Korningvej 111, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.486</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>786</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/1992</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **700-0459**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026



### Villa med masser af muligheder og ideel beliggenhed nær Horsens

Velkommen til denne villa fra 1938, der emmer af historie og charme. Med et boligareal på 151 kvadratmeter fordelt over flere plan, tilbyder dette hjem en unik kombination af klassisk stil og moderne bekvemmeligheder. Ved ankomsten mødes du af en indbydende entre i stueplan, der fører dig videre til husets hjerte - det funktionelle køkken. Herfra åbner huset sig op til to skønne stuer; den ene perfekt som spisestue for hyggelige middage med familie og venner, mens den anden er ideel som sofabjørne til afslapning efter en lang dag.

Stueplanet byder også på et rummeligt værelse med et ekstra lille disponibelt rum, der kan anvendes som walk-in closet eller kontorplads. Et lyst badeværelse fuldender denne etage. På første sal finder du yderligere to lyse værelser samt et praktisk toilet, hvilket gør det nemt at imødekomme familiens behov for privatliv og komfort.

Kælderen er ikke blot en kælder men snarere en bonusetage med fire disponible rum, endnu et badeværelse samt et bryggers udstyret med plads til vaskesøjle – her er virkelig mulighed for at organisere hverdagens gøremål effektivt. Udenfor venter både carport og garage; garagen er særligt bemærkelsesværdig med sin søjleautolift installeret – perfekt for bilentusiasten! Et mindre disponibelt rum samt skur giver yderligere opbevaringsmuligheder.

Haven omkring huset er intet mindre end en oase med sit fine drivhus – her kan drømmen om egen grøntsagsproduktion blive virkelighed! Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: Nem adgang til motorvejen sikrer hurtige forbindelser, mens kun ti minutters kørsel bringer dig direkte ind i hjertet af Horsens centrum. Skole- og børnehavefaciliteter ligger ligeledes indenfor kort afstand sammen med de hyggelige omgivelser i Hatting.

### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Disponibelt rum



Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 44b Korning By, Korning  
BFE-nr.: 4331825  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1938/1992

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.441.000  
Grundværdi: 322.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.152.800  
Grundlag for grundskyld: 257.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 786 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 96 m<sup>2</sup>  
Garage: 50 m<sup>2</sup>  
Carport: 50 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.09.1939 - Dok om udsigt mv  
- Nr. 2: 14.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld -  
- Nr. 3: 17.03.1970 - Dok om byggelinier mv, Vedr 44B

**Planer**

Kommuneplan 4.B.05 - Korning Gammelby  
Lokalplan 36 - Boligområde - Korning

Tilbehør:

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

Komfur: Ukendt - Ovn: Voss - Opvaskemaskine: Gorenje - Køleskab: Atlas - Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring - Horsens  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 2.250 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.879	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.035	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.176	I alt	kr.	1.606.450
Rottebekæmpelse	kr.	149	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.597			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.836		

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.986 md. / 83.829 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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.



Adresse: Korningvej 111, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0459  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 28.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Tinglyste hæftelser

Pantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.10.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 240.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.10.2025

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.