

REAL



Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.545.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.112	Grund m ²	770
Byggeår/ombygget	1931/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **6962558**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026



På Bråskovvej 21 venter en charmerende og rummelig ejendom med en god indretning, skønne udearealer og en fantastisk udsigt over de åbne marker. Her får I et hjem med plads til familielivet og en dejlig fornemmelse af luft og frihed omkring jer.

I stueplan finder I blandt andet det hyggelige køkken-alrum med Modulia-køkken fra 2001. Herfra er der direkte adgang til den dejlige have, som byder på god plads til både afslapning, leg og lange sommerdage med udsigt mod markerne.

Boligen har en rigtig god fordeling med to værelser i stueplan og yderligere to på førstesalen. Det giver gode muligheder for både børneværelser, kontor og gæsteværelse. Pillebrændeovnen bidrager samtidig med varme og hygge.

På førstesalen finder I et af boligens helt store højdepunkter – den skønne stue, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til altanen, hvor udsigten åbner sig over markerne og det omkringliggende område. Et oplagt sted at samle familien eller blot nyde udsigten og roen.

Udenfor får I desuden en fantastisk og særdeles brugbar garage/værksted med gode muligheder for opbevaring, hobbyprojekter og den pladskrævende fritidsinteresse.

Bråskovvej 21 er kort sagt til jer, der ønsker god plads, en velfungerende planløsning og en ejendom, hvor haven, altanen og den åbne udsigt er med til at gøre hjemmet til noget helt særligt.

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.

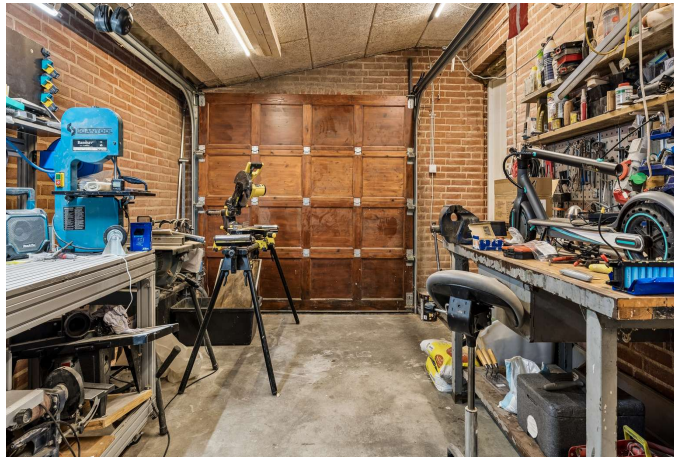
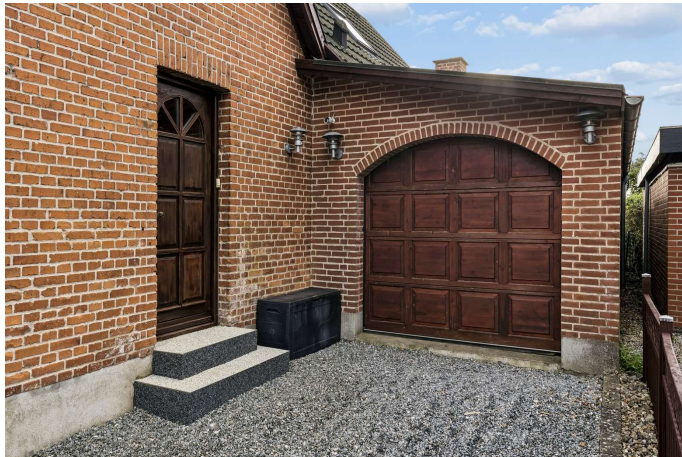
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Helsinghof

Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026



Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026



Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026



Dato: 14.10.2026





Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Hedensted
Kommune: 25d Hornsyld By, Nebsager
Matr.nr.: 4322342
BFE-nr.: Landzone
Zonestatus: Offentlig vej
Vej: 1931/2001
Opført/ombygget år:

Arealer**

Grundareal: 770 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:
Garage: 27 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 897.000
Grundværdi: 192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 717.600
Grundlag for grundskyld: 153.600

* 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: 23.11.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 17.03.1970 - Dok om byggelinier mv

Planer

Hedensted Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Whirlpool), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 1.692 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Naturgasfyr

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring, præmie 2022
Kommunale ejendomsbidrag

	Pr. år
kr.	3.660
kr.	1.213
kr.	4.502
kr.	3.964

Kontantbehov ved køb

		kr.
Kontantpris		1.545.000
Tinglysningsafgift af skødet		11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået		7.500
I alt		1.563.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.339
------------------------	-----	--------

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: Bråskovvej 21, Tinghuse, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962558
Ejerudgift/md.: kr. 1.112

Dato: 14.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.152.000
Nr. 4: hovedstol kr. 210.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

specifik rådgivning herom.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en pillebrændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens skur ved garagen og pavillon ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermæddelelse.

REAL

Guldkøber[®]

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

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.