



REAL

Granbakken 31, 7130 Juelsminde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.971	Grund m ²	1.064
Byggeår/ombygget	1975/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0670**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / 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: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026



Flot og indflytningsklar villa med plads til familien

Velkommen til denne velholdte og indflytningsklare villa på hele 173 veludnyttede kvadratmeter. Huset er opført i 1975 og rummer en indbydende ramme om familielivet med god plads, funktionelle løsninger og en behagelig atmosfære. Her får I en bolig, hvor hverdagen kan fungere fra første dag, og hvor både inde- og udeliv har fine betingelser.

I træder indenfor via en entré, der giver en naturlig velkomst til hjemmet, mens bryggerset er en praktisk afdeling til familiens daglige gøremål. Boligens samlingspunkt er det dejlige køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her skaber ovenlysvinduerne et skønt lysindfald og bidrager til en lys og luftig stemning, hvad enten der er gang i madlavningen, lektielæsningen eller hyggelige stunder med gæster omkring spisebordet.

Planløsningen byder desuden på to badeværelser, hvilket giver ekstra komfort i en travl hverdag. I får tre gode værelser, hvoraf det ene har en spændende trappe til hems, som kan bruges efter familiens ønsker. Dertil kommer et stort soveværelse med walk-in-closet, så garderoben får sin helt egen velfungerende plads. De mange rum gør boligen oplagt for børnefamilien, men også for jer, der ønsker rum til hjemmekontor, hobbyer eller overnattende gæster.

Udenfor venter en fin, lukket have, der indbyder til afslapning, leg og sommerdage under åben himmel. Den store terrasse giver god plads til havemøbler, grill og lange middage, mens udestuen forlænger sæsonen og skaber et hyggeligt opholdsrum med kig til haven. Beliggenheden giver jer samtidig det bedste af Juelsminde inden for kort afstand. Her er I tæt på indkøb, skole, daginstitutioner, butikker, caféer og restauranter samt det levende havnemiljø ved marinaen. Området byder også på strand, skov og vand, gode gå- og cykelture, en populær naturlegeplads og den attraktive 18-hullers golfbane. SuperBrugsen gør de daglige indkøb nemme, og samlet set får I en hverdag tæt på både natur, byliv og maritime oplevelser.

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.

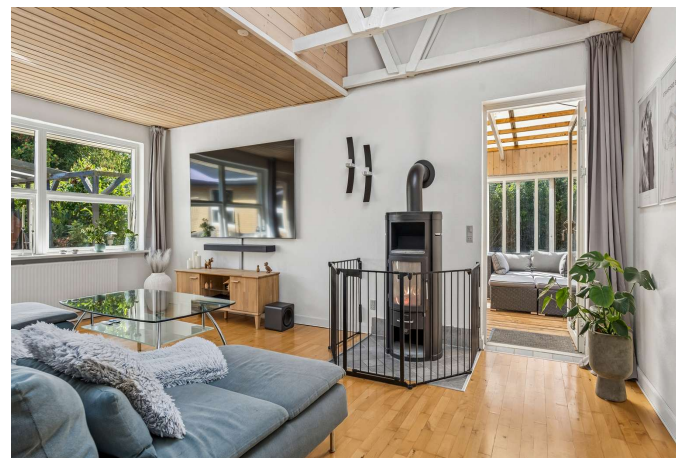
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026



Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026



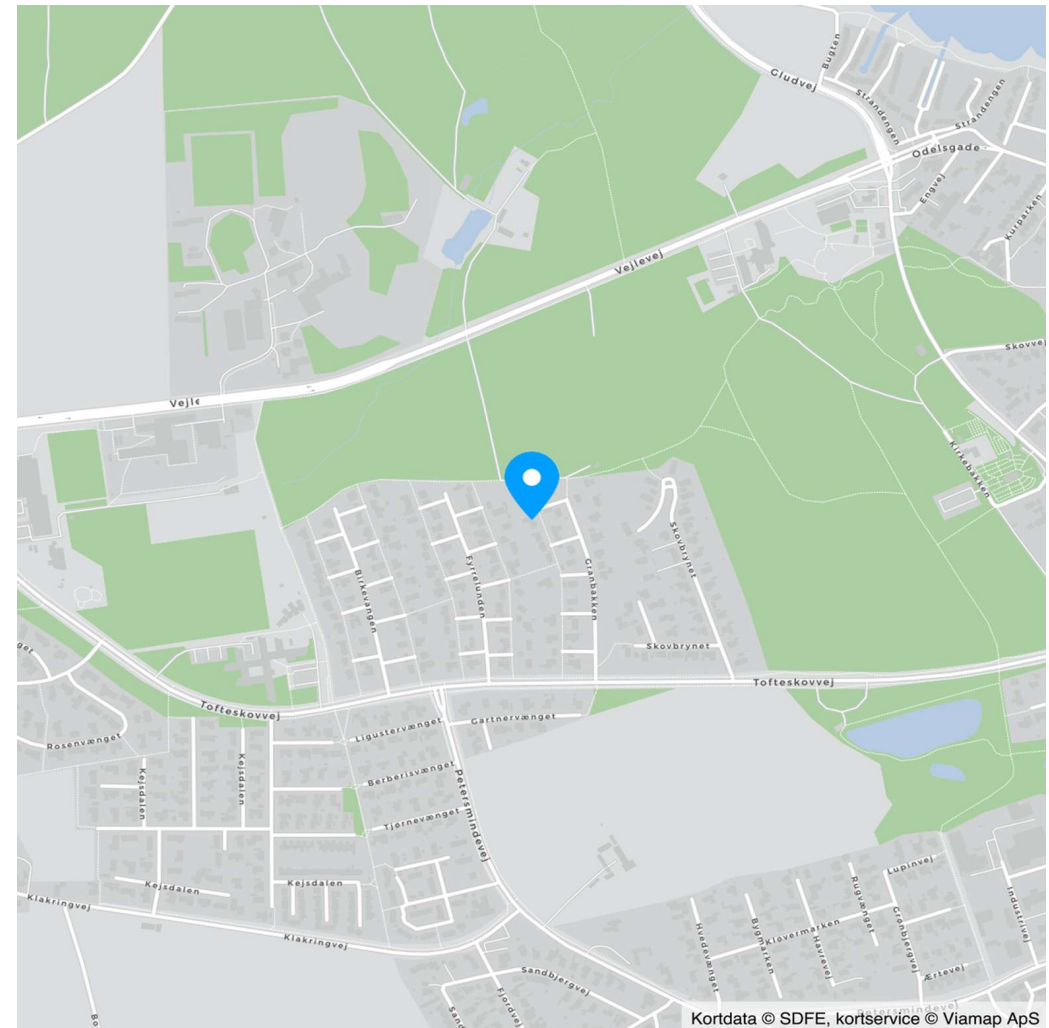
Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 16z Klakring By, Klakring
BFE-nr.: 4319348
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975/2005

Arealer**

Grundareal: 1.064 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Carport: 34 m²
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.950.000
Grundværdi: 608.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.560.000
Grundlag for grundskyld: 486.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.08.1973 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 09.10.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 01.07.1981 - Dok om skorsten

Planer

Kommuneplan 1.B.13 - Ved Toftegårdsvej
Lokalplan Byplanvedtægt nr. 2 - Juelsm - Byplanvedtægt nr. 2

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Bosch), Komfur (Voss, Gas), Emhætte (EICO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
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.: 14.525 Forbrug: 2.069 m³

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Obs. gasforbruget er inklusiv forbruget til gaskomfur.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.843	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	154	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	627	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.896	I alt	kr.	2.032.350
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.651			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.302 md. / 135.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.049 md. / 108.593 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Granbakken 31, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0670
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 01.10.2026

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 hvilen- de 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. 4: hovedstol kr. 1.347.000
Nr. 5: hovedstol kr. 355.000
Nr. 6: hovedstol kr. 318.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tids- punktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

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.

Brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller

nedlæggelse af visse

fyringsanlæg samt kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle- rede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen ligger i et område, der reguleres efter en kommune- plan, lokalplan og spildevandsplan.

Privat fællesvej:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Bygge og beskyttelseslinjer:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestuen ikke er anført på BBR.

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

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.