



REAL

N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.782	Grund m2	869
Byggear	2011	Energimærke	A2020

Sagsnr. **6962420**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til N P Danmarksvej 59 – en oase af moderne komfort og stil, hvor energi-effektive løsninger skaber et hjem i perfekt harmoni med naturen.

Med sine 155 m² fordelt på ét plan, byder denne ejendom på hele fem værelser, der åbner op for mange indretningsmuligheder, herunder muligheden for at sammenlægge to værelser og skabe en separat voksenafdeling med et stort soveværelse, badeværelse og walk-in closet. Indretningen indbyder til en ligeså fleksibel som funktionel hverdag. Denne egenskab vil tilfredsstille både børnefamilier og de, der søger et hjem, der tilpasser sig livets forskellige faser.

Hjertet i hjemmet er uden tvivl det lyse og moderne alrum med HTH-køkken. Her finder vi troldekløfter, der ikke blot bidrager til den æstetiske appel, men også sikrer en behagelig lydoplevelse i dagligdagen.

Villaen er yderst energieffektiv med både jordvarme og solceller, hvilket resulterer i særdeles lave energiudgifter. Gennem hele hjemmet er der lagt gulvvarme, en virkelig luksus for komforten. Herudover er boligen udstyret med et moderne Genvex-anlæg fra 2023, hvilket garanterer et sundt indeklima og yderligere energieffektivitet.

Udendørs byder ejendommen på en generøs grundstørrelse på 869 m². Her er der god plads til at udfolde sig, hvad enten man er til leg med børnene, afslapning i solen eller hyggelige familiearrangementer. Hertil byder ejendommen desuden på en 34 m² carport og et 12 m² isoleret udhus.

Beliggenheden er præget af god afstand til naboer, store grønne arealer og med naturen tæt på. Her er fyldt med liv, børnefamilier og trampoliner. Det gode naboskab skinner igennem og både midaldrende og familier med børn i alle aldre har forelsket sig i området. I gåafstand har i nemlig både institutioner, indkøb, svømmehal og et væld af fritidsaktiviteter, og børnene kan hurtigt komme i skole. Skal I til Horsens, tager det blot 15 minutter i bil og omtrent det samme med bus. Århus er ligeledes kun 30 min. væk.

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: Søren Andersen

Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026



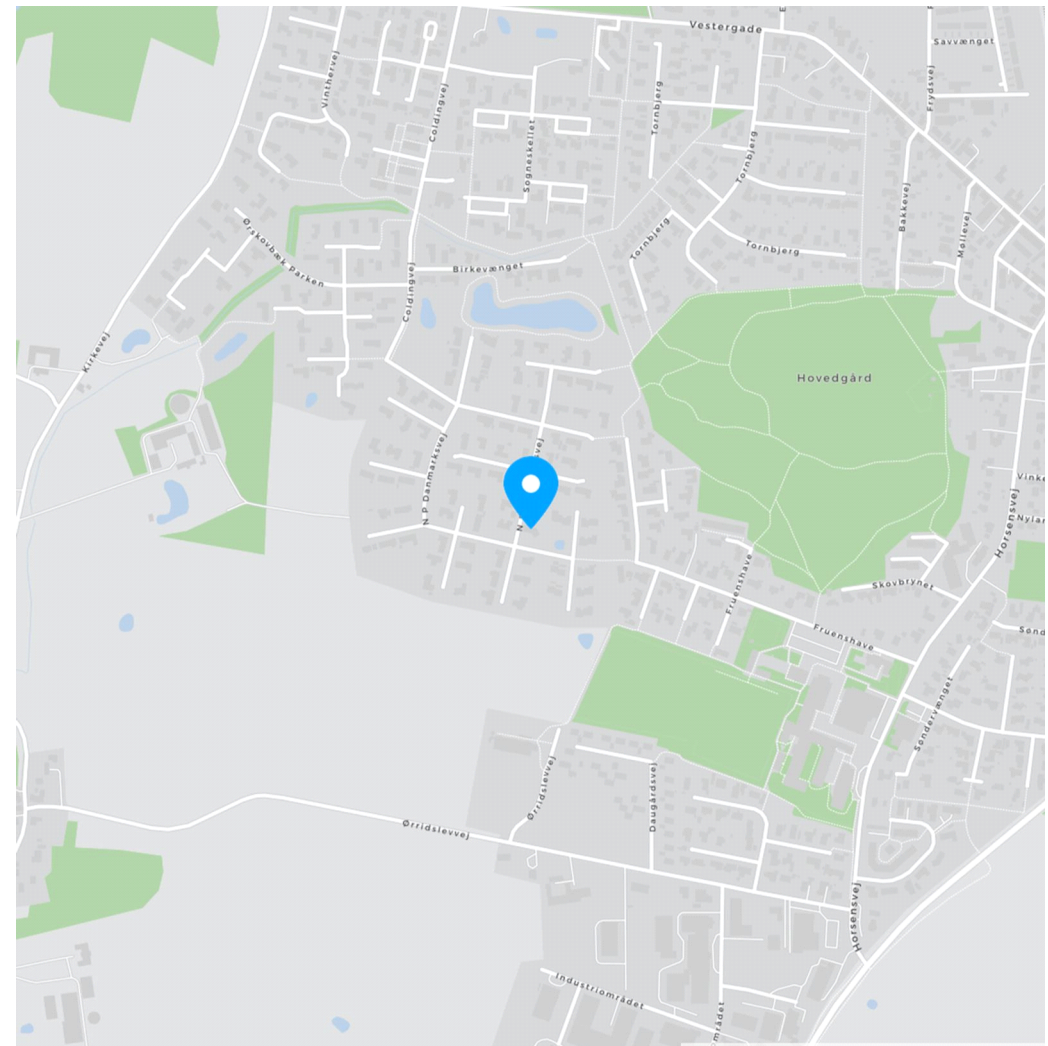
Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 fc Ørridslev By, Ørridslev
BFE-nr.:	10147371
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe(jordvarme)
Opført/ombygget år:	2011

Arealer*

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	34 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Lokalplan:

Lokalplan for nyt boligområde i det vestlige Hovedgård

Servitutter:

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.293.000 kr.
Grundværdi:	593.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.834.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	474.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Miele), opvaskemaskine (Asko), emhætte (Electrolux), kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.900 Forbrug: 2.201,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe(jordvarme)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.355	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	2.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	3.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.636	I alt	kr.	3.225.307
Grundejerforening	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1 år		21.383			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.130 md./ 205.564 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.885 md./ 166.615 år v/25,20%
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: 17.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.651.504	1.675.498	1.673.152	DKK	0,06	99.722	20,75	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen for N P Danmarksvej og Birkevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Ikke registreret på BBR

Skur på ca. 9 m² er ikke registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundforbedringsfradrag

Der er på ejendommen i 2008 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011.

Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

Hovedgård

På hjemmesiden www.hovedgaard.dk findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård.



Adresse: N P Danmarksvej 59, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 6962420
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 19.01.2026

Derudover har byen en mase dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk
(findes under fanen aktiviteter).

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.