



REAL

Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	2.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.393	Grund m2	1.309
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **700-0378**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

CVR-nr. 43667157

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens

Tlf. 72161700 / 8700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/8700

REAL

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: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder den perfekte kombination af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på hele 153 kvadratmeter, bygget i 2009, fremstår denne bolig flot og indflytningsklar. Her er alt hvad hjertet kan begære for familien, der ønsker både plads og stil. Huset byder på et åbent lyst køkken-alrum, hvor familie og venner kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Det store køkkenområde flyder harmonisk sammen med alrummet, hvilket skaber en indbydende atmosfære fyldt med naturligt lys.

Den rummelige stue er udstyret med imponerende gulv-til-loft vinduer, der ikke blot sikrer masser af dagslys men også giver en fantastisk udsigt til den smukke have udenfor. Her kan du slappe af efter en lang dag eller nyde hyggelige aftener med familien foran fjernsynet. Villaen rummer desuden et soveværelse med indbygget skabsområde samt tre ekstra værelser – perfekt til børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

De to flotte badeværelser er indrettet med sans for detaljen og kvaliteten skinner igennem i hver eneste flise. Bryggerset er praktisk anlagt med vaskesøjle, så vasketøjet hurtigt kan klares uden besvær. Hele huset opvarmes effektivt ved hjælp af luft-til-vand varmepumpe – en økonomisk løsning der sikrer behagelig varme året rundt.

Udendørs fortsætter herlighederne; villaens facade står nymalet klar til nye ejere at tage over. Den dobbelte carport har rigelig plads til bilerne og det tilhørende redskabsrum giver ekstra opbevaringsmuligheder for haveredskaberne. Den overdækkede terrasse inviterer til afslapning under åben himmel uanset vejret.

Haven er velanlagt med flere højbede op mod den omkringliggende natur – et paradis for dem der elsker at dyrke egne grøntsager eller blot nyde synet af blomster i fuldt flor. Beliggende i det charmerende Øster Bisholt nær Horsens fjord, finder du dig selv kun 11 kilometer fra Horsens og 13 kilometer fra Juelsminde – tæt på skolefaciliteter samt diverse indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026



Køkken alrum



Køkken



Spisestue



Dagligstue



Dagligstue



Soveværelse

Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen

Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

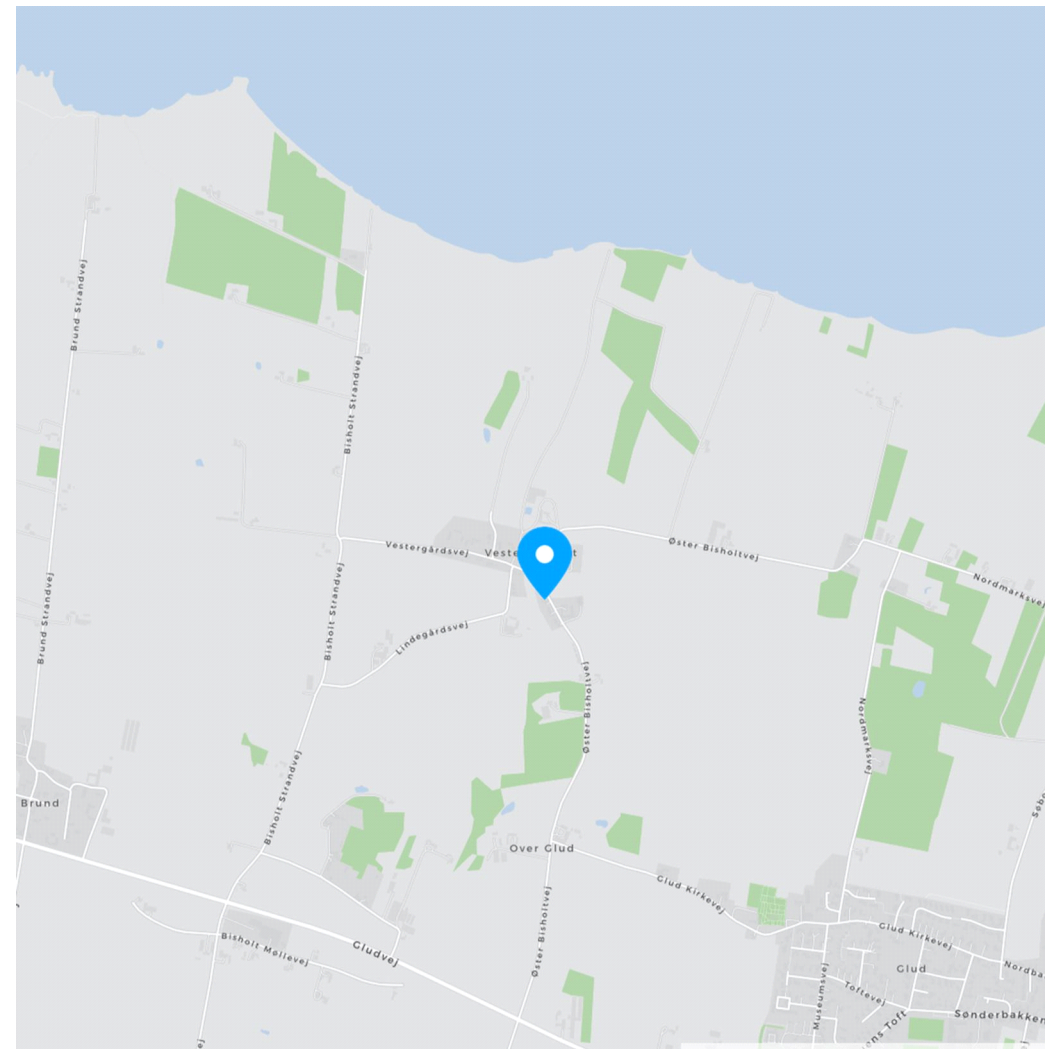
Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	7 i Ø. Bisholt By, Glud
BFE-nr.:	10163648
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.762.000 kr.
Grundværdi:	394.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.409.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	315.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.309 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	29 m ²
Integreret Udhus:	13 m ²
Overdækket areal:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Ovn, Siemens
Køleskab, Siemens
Opvaskemaskine, Bosch
Kogeplade, Siemens
Emhætte, Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.750 Forbrug: 4.700,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælgers samlede forbrugs el var i 2024: 4.500 kWh,

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Planforhold

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

Septiktank

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septiktank, og at der en årlig udgift hertil. Da beløbet kan variere, fremgår det ikke af ejerudgifterne. Køber skal derfor regne med en merudgift.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 28.04.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 46.000 jf. tingbogsattest pr. d. 28.04.2025



Adresse: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.189	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	2.490	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	149	I alt	kr.	2.681.750
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.712			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.242 md./ 170.908 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.619 md./ 139.429 år v/24,50%
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% 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: 31.01.2026
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: Øster Bisholtvej 9D, Glud, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 700-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.393

Dato: 31.01.2026

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:

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.732.563	1.774.962	1.773.472	DKK	3,47	84.842	23,25	3,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.