



REAL

Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	60
Kontant	895.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.061	Grund m ²	394
Byggeår/ombygget	1940/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **6962464**

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: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026



Indflytningsklar villa med overskuelig have

For enden af lukket vænge, med haven op mod et skovstykke, ses denne fine villa som i 2012 fik en komplet renovering. Under renoveringen er der f.eks. lagt gulvvarme overalt, skiftet tag og alle vægge, lofter, køkken, bad og bryggers er også derfra. Et særdeles indbydende og lyst hus som står med både carport fra år 2020, udhus til opbevaring samt bålplads og shelter.

Fra haven kan man gå i skoven og man er ligeledes tæt til både skole, indkøb og alt hvad man skal bruge i dagligdagen. Hertil er det en solrig beliggenhed hvor de mange solskinstimer kan bruges i haven og på terrassen.

Ejendommen består af entré/bryggers, badeværelse med bruseplads, åbent køkken til stuen. Fra stuen er der adgang til terrassen. Soveværelset er i en god størrelse. I både soveværelset og stuen er der installeret Duka genvindingsystemer til optimering af indeklima.

Hurtig overtagelse er en mulighed.

Vi ser frem til at vise jer boligen

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: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026





Adresse: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

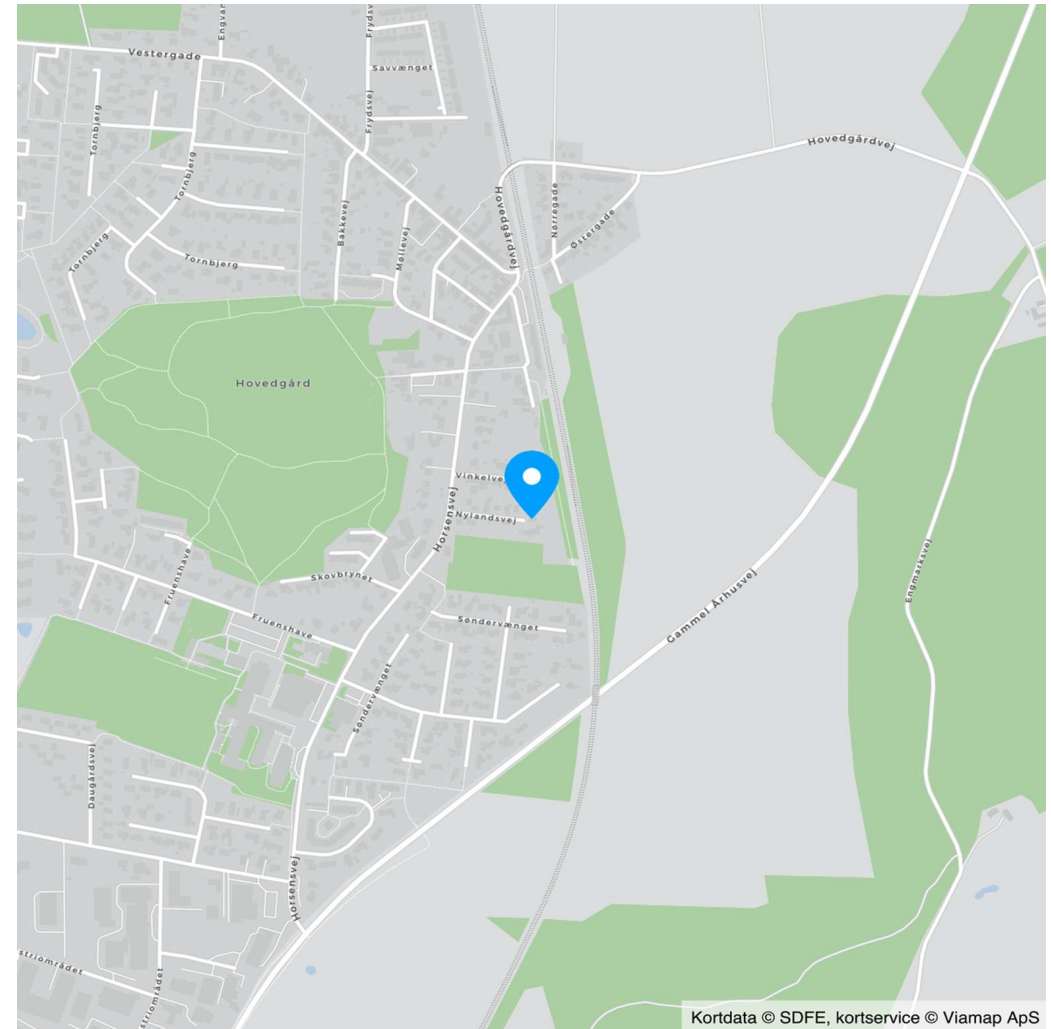
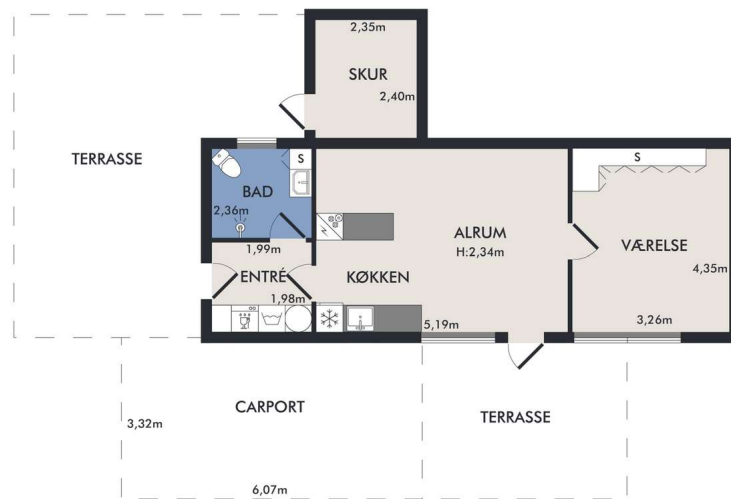
Dato: 14.04.2026



Adresse: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2nh Hovedgård By, Ørridslev
BFE-nr.:	4296017
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	737.000
Grundværdi:	371.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	589.600
Grundlag for grundskyld:	296.800

Arealer**

Grundareal:	394 m ²
Boligareal i alt:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 m ²
Fritliggende overdækning:	9 m ²
Udhus:	6 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.03.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 34B003 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Ovn (Ikea), Køle/fryseskab (Blomberg), Kogeplade (Scott Ceran - Ikea, Induktion), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er kloaksepareret inde på grunden. Vejen er ligeledes kloaksepareret. Tilslutningsstykket med regnvand og spildevand mellem hus og vej skal forventes. Der er dog intet påbud herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.100 Forbrug: 10.310 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for periode 01.01.2025 - 01.01.2026 er kr 6.970,56

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.007
Grundskyld	kr.	2.582
Husforsikring	kr.	4.124
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	106
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.734

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
I alt	kr.	908.427

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.

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: Nylandsvej 11, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 6962464
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 14.04.2026

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:

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.