



REAL

Overholm 18B, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.986	Grund m ²	805
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0653**

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: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026



Velholdt familievilla med ugeneret have i Hatting

Velkommen til en velholdt villa på 136 m², hvor rammerne er skabt til familielivet og til jer, der ønsker en bolig med plads, lys og mulighed for at sætte et personligt præg. Huset er opført i 1971 og byder på en funktionel indretning, der giver en naturlig hverdag for både store og små. Her får I en ejendom med gode, gedigne kvaliteter og et hjem, som kan udvikles i takt med familiens ønsker og behov.

Boligen byder velkommen via en entré, mens en praktisk bagindgang med bryggers gør hverdagen ekstra nem, når overtøj, sko og indkøb skal håndteres. Husets store, lyse stue bliver et naturligt samlingspunkt med fin plads til både sofamilj og spiseafdeling. Køkkenet ligger praktisk i hjemmet og giver gode muligheder for at indrette efter egne idéer. Derudover rummer villaen fire gode værelser, som kan indrettes som soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov.

Et badeværelse med både badekar og bruseniche sørger for gode faciliteter i hverdagen, og det ekstra toilet er en værdifuld detalje for den travle familie eller når gæsterne kommer forbi. Huset fremstår velholdt og indbydende, samtidig med at der er rig mulighed for at modernisere og skabe præcis det udtryk, I drømmer om. Her er med andre ord et solidt udgangspunkt for at forme et personligt og tidssvarende hjem.

Udenfor venter en dejlig, ugeneret have med mange buske og træer, som skaber en grøn og privat atmosfære. Den hyggelige terrasse indbyder til lange sommerdage, afslappede morgenstunder og hyggelige middage under åben himmel. Beliggenheden midt i attraktive Hatting gør det let at få hverdagen til at hænge sammen, da skole, daginstitutioner, indkøb og sportsfaciliteter findes tæt på. Pendleren kommer hurtigt til E45, mens naturen ligger lige i nærheden med gode muligheder for løbe- og gåture samt cykelture omkring blandt andet Bygholm Sø.

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: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

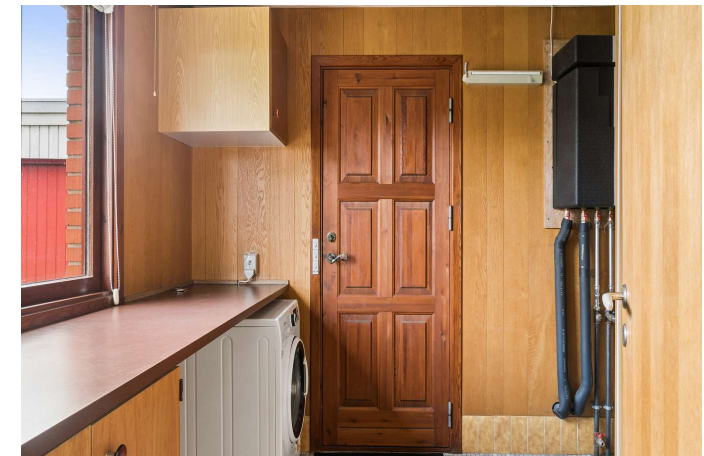
Dato: 05.10.2026



Adresse: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026



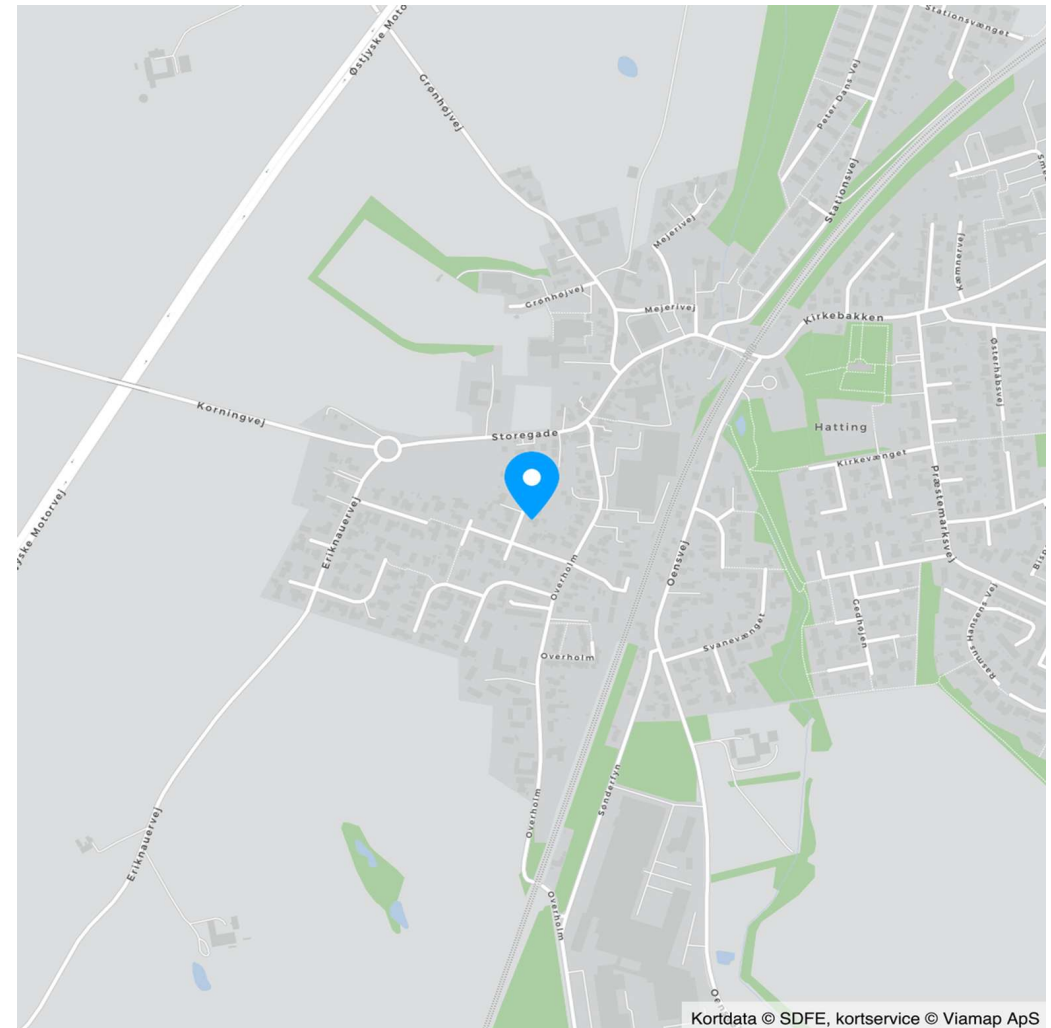
Adresse: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 19ap Hatting By, Hatting
BFE-nr.: 4327911
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Arealer**

Grundareal: 805 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 15 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: 1.501.000
Grundværdi: 675.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.200.800
Grundlag for grundskyld: 540.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.08.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
- Nr. 2: 18.03.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 01.07.1982 - anm byrder, anm hæftelser Dok om naturgas/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 30BO04 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Komfur (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Voss), Køleskab (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
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.: 19.100 Forbrug: 21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum var i perioden 01.07.25 - 30.06.26: 8,42 MWh kr. 9.636,43.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.124	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.698	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	158	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	1.622.017
Grundejerforening	kr.	700			
Husforsikring	kr.	8.569			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.835			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.054 md. / 108.649 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.250 md. / 87.004 år v/26,48 %

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: Overholm 18B, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 700-0653
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 05.10.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Thielsgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område, der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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

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.

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at garage/skur er større end det fremgår på BBR.

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 Midt, 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

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.