



REAL

Skovparken 4, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.902	Grund m2	997
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **6962323**

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: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne velindrettede og spændende villa, beliggende i et af de mest populære og børnevenlige områder i Hornsyld by. Her får I en bolig, der kombinerer fredelig beliggenhed med god adgang til hverdagens faciliteter.

Byen har alt, hvad I behøver – indenfor kort afstand finder I blandt andet en stor Super Spar, slagter, to lægehuse, apotek, skole op til 9. klasse, børnehave, idrætscenter med svømmehal og fitnesscenter. Kun ca. 15 minutter fra Horsens og motorvej E45 giver desuden nem adgang til større byer og transportmuligheder.

Ejendommen er flot placeret højt på en rolig, lukket villavej, hvilket skaber en fredelig atmosfære. Der er adgang til både entre og bryggers i stueplan, samt direkte adgang til husets kælderniveau, hvor der er garage og flere disponible rum – ideelle til værksted, hjemmekontor eller hobbyrum. Kælderen rummer 80 m² udover de 185 m² bolig, hvilket giver i alt 265 m² anvendelig plads.

Stueetagen er inddelt i en soveafdeling med tre værelser, hvoraf det ene har eget badeværelse. De to øvrige værelser deler et ekstra badeværelse. Husets hjertet er den rummelige stue, hvor der er plads til både hyggelig TV-stue, hygge-krog og et stort spisebord – perfekt til gæster. Køkkenet kan evt. åbnes i forbindelse med stuen, såfremt man ønsker et mere åbent miljø.

Der er også et ekstra værelse, som kan anvendes som kontor eller børneværelse.

Ejendommen er placeret på en 997 m² højtbeliggende og unik grund, hvor I kan sidde uforstyrret med udsigt til skov og natur. Beliggenheden ved enden af en lukket vej giver trygge rammer, tæt på legeplads, store grønne områder og børnevenlige stisystemer – ideelt for en pladskrævende familie.

Huset er blevet tilsluttet fjernvarme, hvilket sikrer lave varmeudgifter. Samtidig har sælger udskiftet vinduerne til træ/alu i 2014.

En rigtig spændende ejendom med god plads til familie og hobby.

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: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025



Adresse: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

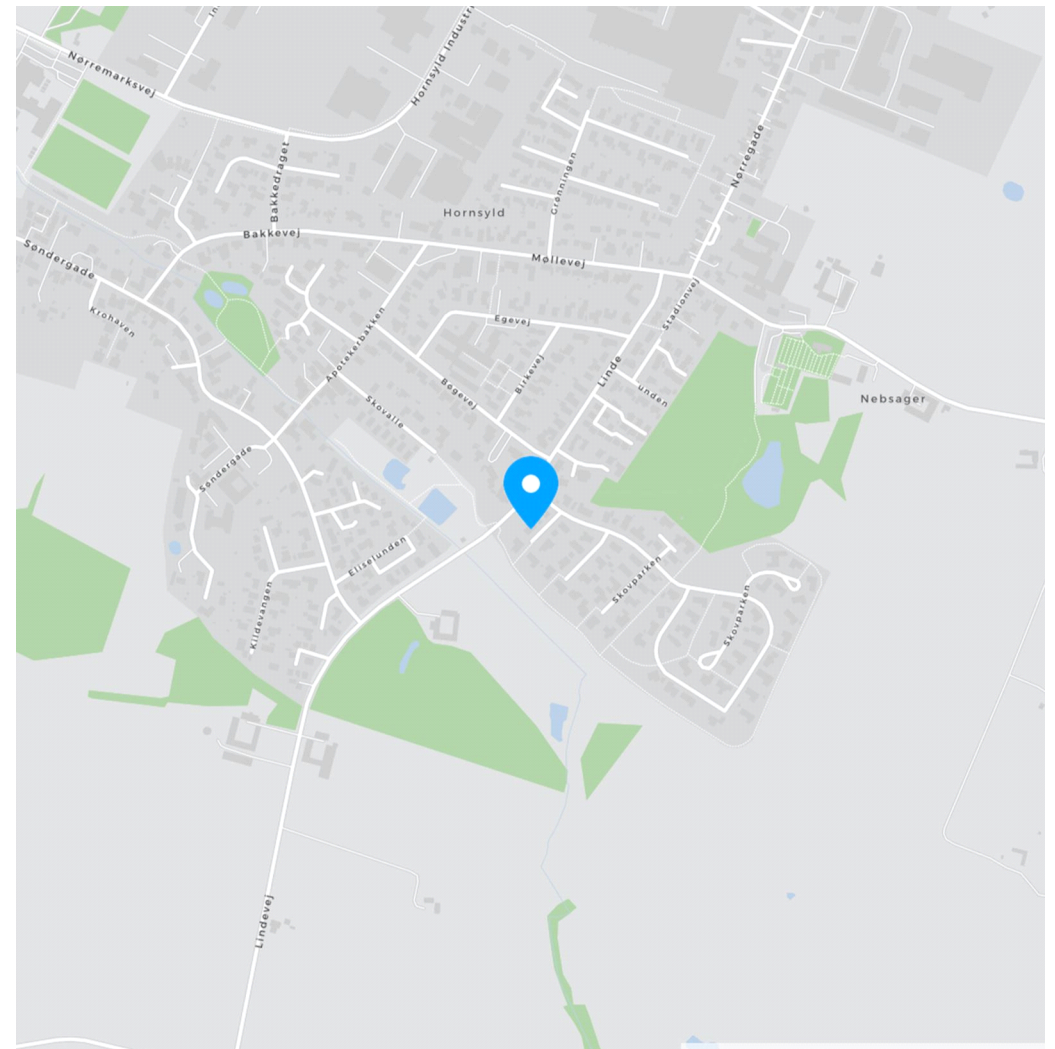
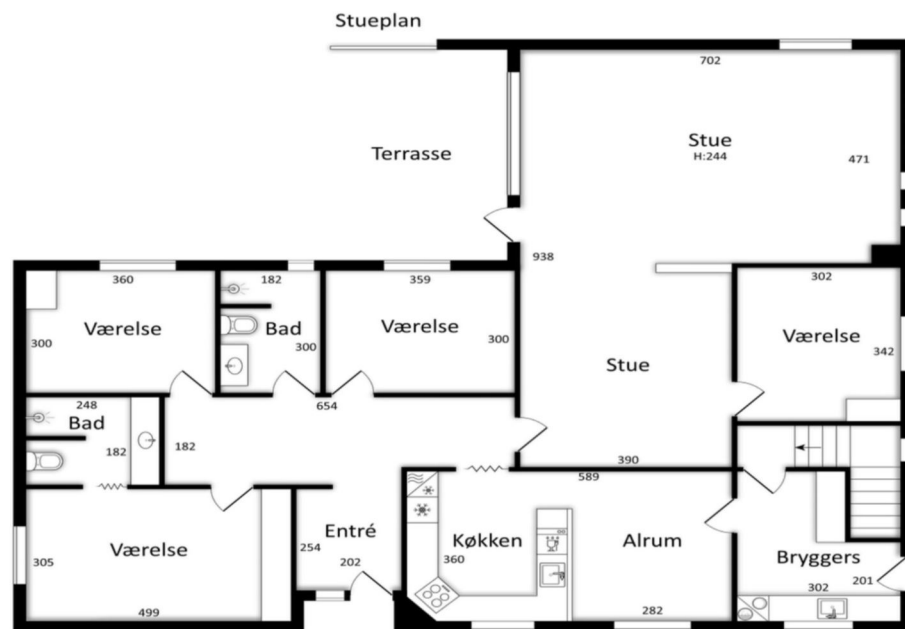
Dato: 25.08.2025



Adresse: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025



Adresse: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	1 hf Hornsyld By, Nebsager
BFE-nr.:	4321871
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Arealer*

Grundareal:	997 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033. - der henvises til Hedensted kommunes hjemmeside

Lokalplan:

Lokalplan L8

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.07.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 10.10.1979 Lokalplan å

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.578.000 kr.
Grundværdi:	424.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.262.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	339.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Gram), skabsfryser (Gram), opvaskemaskine (Miele), emhætte (ukendt mærke), kogeplade induktion (Voss),
indbygningsovn (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
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.: 13.600 Forbrug: 23,35 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 15.663,40

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.438	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.680	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	9.447	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.176		kr.	1.517.613
Grundejerforening	kr.	300	I alt		
Skorstensfejning	kr.	644	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.	144			
Ejerudgift i alt 1 år		22.829			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.127 md./ 97.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.501 md./ 78.006 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 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: 22.08.2025
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: Skovparken 4, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962323
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 25.08.2025

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn (produceret før 1. januar 2003):

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen og der er efterreguleret.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.

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.