

REAL



Munksbakke 24, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	119
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.177	Grund m2	272
Byggear	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **700-0468**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv. / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne moderne villa, der byder på en perfekt kombination af stilfuld arkitektur og funktionel indretning. Opført i 2017, strækker boligen sig over 119 kvadratmeter og er designet med fokus på både æstetik og komfort. Huset fremstår som et energivenligt klimahus udstyret med solceller, hvilket sikrer et lavt energiforbrug og gør hverdagen økonomisk fordelagtig.

Indenfor mødes du af en rummelig entre/bryggers, hvor der er god plads til opbevaring i de mange skabe, der er desuden installeret gulvvarme, som giver en behagelig fornemmelse når man træder ind. Fra entréen træder du ind i det lyse køkken/alrum, der imponerer med sit moderne design og åbne planløsning. Køkkenet er veludstyret og har rigelig plads til et stort spisebord, hvilket gør det ideelt for hyggelige middage med familie og venner.

Alrummet glider naturligt over i den store stue, hvor gulv-til-loft vinduer sørger for et fantastisk lysindfald hele dagen igennem. Fra stuen er der direkte adgang til den sydvestvendte terrasse – det perfekte sted at nyde eftermiddagssolen eller grille på de lange sommeraftener. Villaen rummer desuden et stort soveværelse med eget badeværelse med gulvvarme samt to ekstra værelser, der kan anvendes som børneværelser eller kontor alt efter behov. Et ekstra badeværelse også med gulvvarme sikrer bekvemmelighed for alle husets beboere.

Udendørs finder du en carport samt et praktisk isoleret skur til opbevaring af haveredskaber eller cykler. Haven kræver minimal vedligeholdelse, så du kan bruge tiden på at nyde de smukke omgivelser fremfor havearbejde.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; kun få hundrede meter fra den naturskønne Bygholm Sø inviterer området til skønne gå- og løbeture langs vandet. Samtidig er dagligdagens bekvemmeligheder inden for rækkevidde – herunder indkøbsmuligheder og Horsens golfklub inden for gåafstand samt nem adgang til motorvejen. Med blot en kort tur til centrum af Horsens får du her både roen fra naturen og byens puls lige ved hånden.

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: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



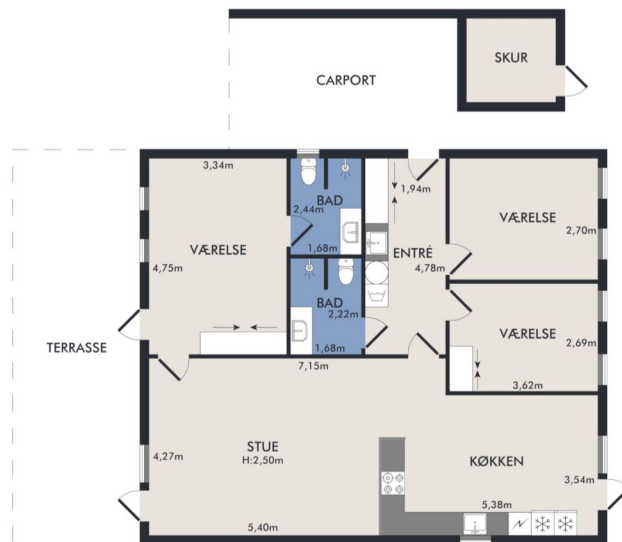
Bryggers

Adresse: Munskbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

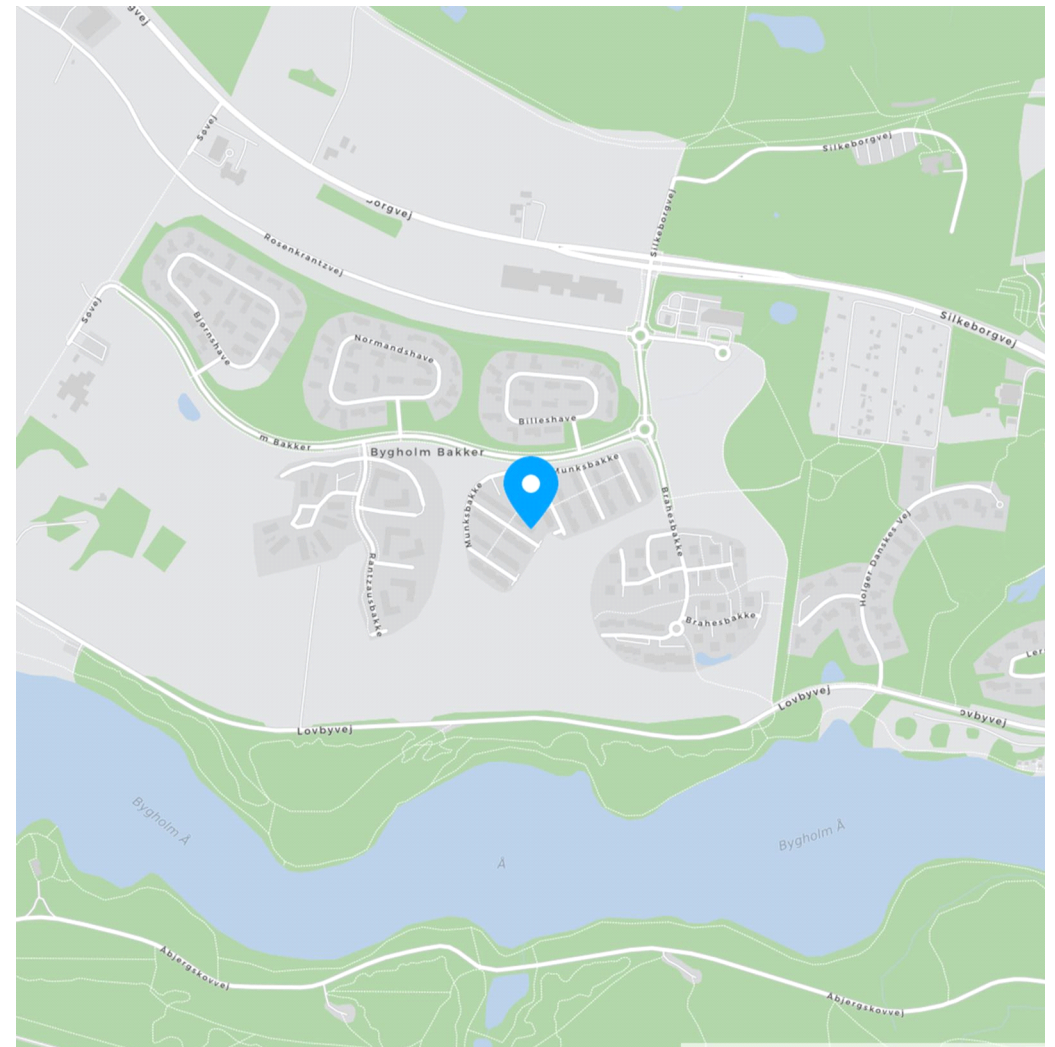
Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1 iu Bygholm Hgd., Hatting
BFE-nr.:	100087261
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elektricitet/Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Arealer*

Grundareal:	272 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.11.2016 Vedtægter for det fællesprivate Regnvandslaug Munksbakke

Lokalplaner:

Plan - Boliger, Munksbakke og Normandshave, Bygholm Bakker, Horsens
Plan - Området nord for Bygholm Sø

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.554.000 kr.
Grundværdi:	755.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.043.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	604.000 kr.

Tilbehør:

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

Køgeplade, Siemens
Ovn, Siemens
Opvaskemaskine, Siemens
Emhætte, Siemens
Køle/fryseselement, Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Drikkevandsinteresser

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.188 Forbrug: 1.678,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet/Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug af el til opvarmning + almindeligt forbrugs el var i perioden 01.01.2024-31.12.2024: 4.659 kWh, kr. 11.105,56

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: 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 A2020.



Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 93.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.09.2025



Adresse: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.420	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.255	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	4.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening	kr.	2.550	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse *2025	kr.	142	I alt	kr.	3.028.850
Renovation *2025	kr.	3.323	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		26.123			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.103 md./ 193.230 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.052 md./ 156.620 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: 20.01.2026
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: Munksbakke 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 22.01.2026

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
Realkredit Danmark/F3T FlexLån®	Kontantlån	950.000	958.118	961.159	DKK	3,59	35.635	27,25	6,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Munksbakke

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.