

**REAL**



## Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.399</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.036</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6962486**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026



### Beliggende i skønne Snaptun med kig til naturen

På naturrig og meget rolig beliggenhed, ses denne villa med både dobbelt garage, 6kWh stort solcelleanlæg fra 2012 og en solrig have, skønt terrasse og havemiljø. Hertil er ejendommen i 1. række ud til marken.

Villaen står klar til hurtig overtagelse hvis ønsket og så er der 4 gode værelser samt to-delt stue. Køkkenet er åbnet op og det oprindelige gæstetoilet er lagt sammen i med det nuværende rummelige badeværelse med bruseniche.

Fra den ene stue er der udgang til udestuen og videre adgang til den skønne terrasse og have.

Det er et Hosby-hus hvilket betyder, at alle indervægge er lette og kan flyttes. I tilbygningen kan væggen også fjernes hvis ønsket.

Tilhørende villaen, er der en dobbelt garage på 48 m<sup>2</sup> med god plads til biler og værktøj. Installation til ladestander er på ejendommen, men er pt lukket.

Snaptun er en hyggelig og idyllisk havneby der ligger ved indsejlingen til Horsens fjord. Der sejles herfra både til de hyggelige øer Hjarnø og Endelave. Der er kyststien til Juelsminde og så er der selvfølgelig Tønballe skov. Smid kajakken i vandet - det er helt oplagt.

Der afholdes hvert år den populære muslingefest på havnen. Fra Snaptun er du blot 15 min til både Horsens og Juelsminde. Glud by er kun 5 min. kørsel derfra

### 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: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026



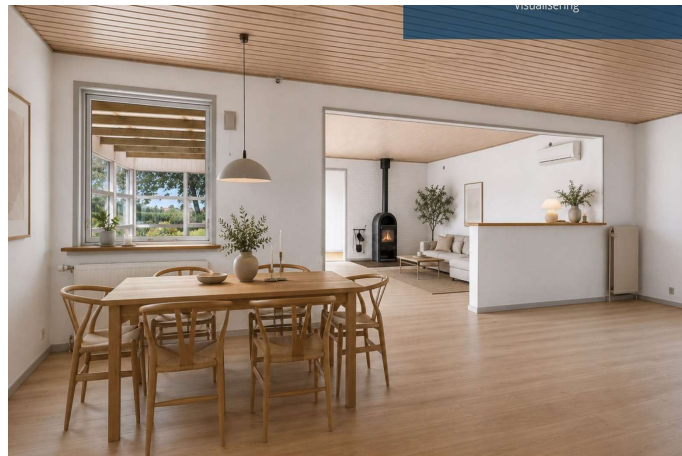
Udestue



Udestue visualiseret



Stue



Stue visualiseret



Stue



Stue visualiseret

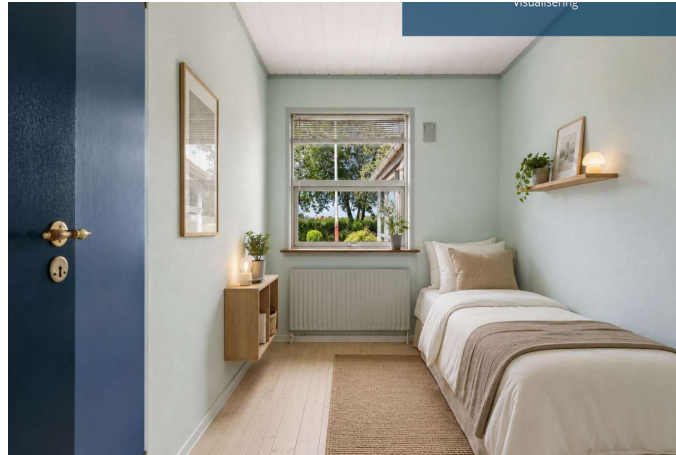
Adresse: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026



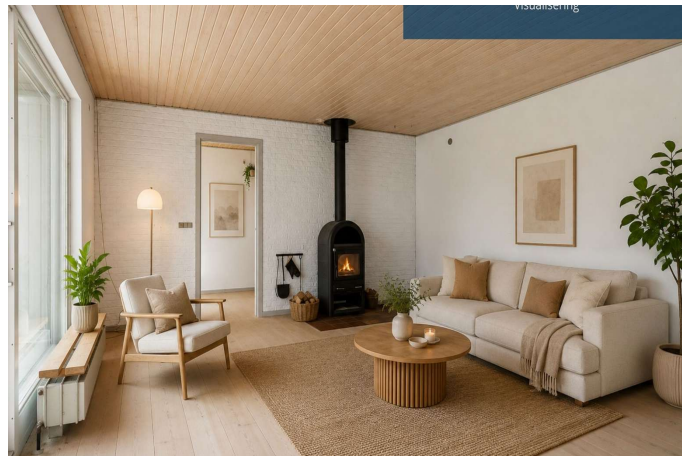
Værelse



Værelse visualiseret



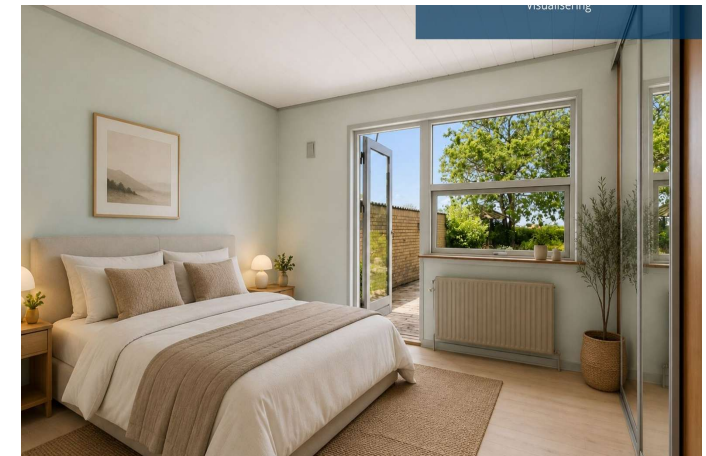
Stue



Stue visualiseret



Værelse



Værelse visualiseret

Adresse: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

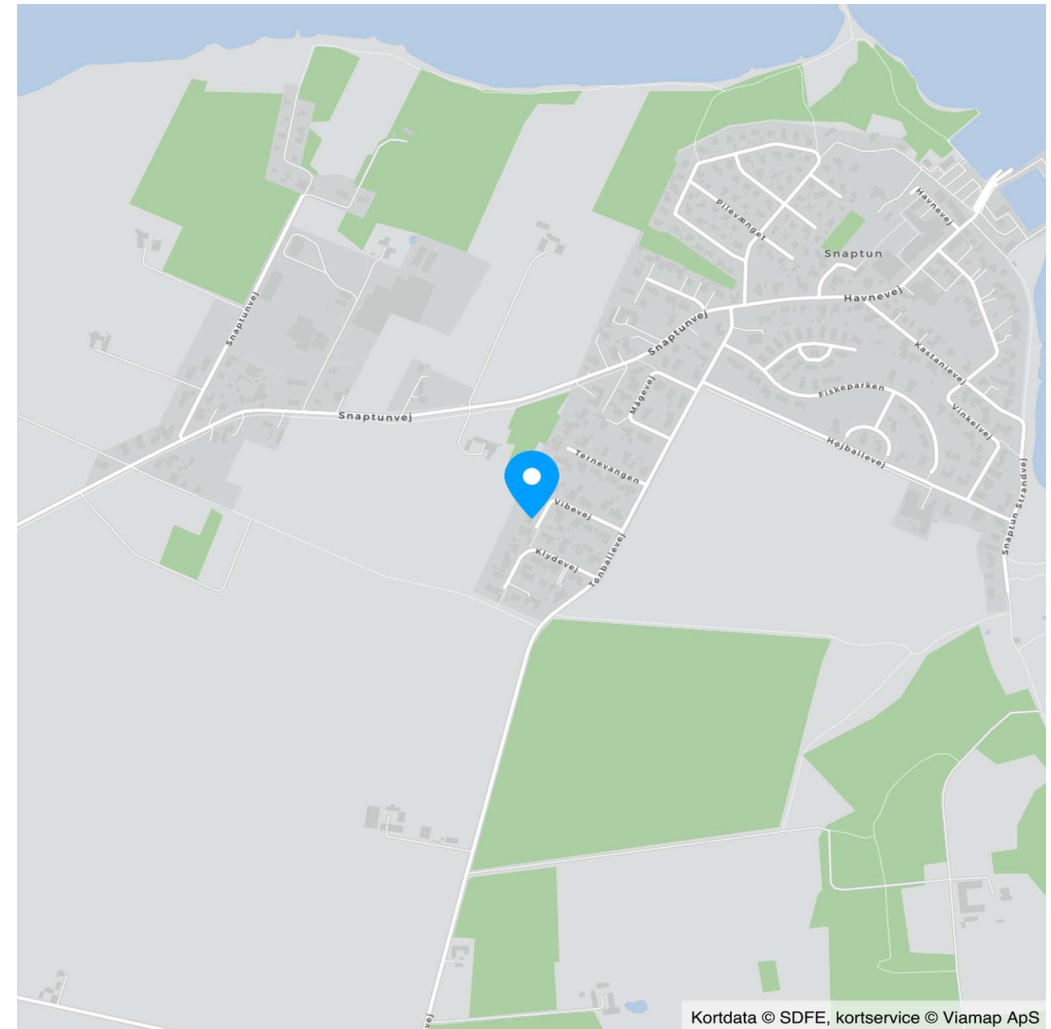
Sagsnr.: 6962486  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 19ca Østrup By, Glud  
BFE-nr.: 4318189  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.326.000  
Grundværdi: 385.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.060.800  
Grundlag for grundskyld: 308.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.036 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 48 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 04.01.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.L.07 - Snaptun

Tilbehør:

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

Komfur (Voss, sælges uden ansvar), Emhætte (Silverline, sælges uden ansvar), Opvaskemaskine (Bosch, sælges uden ansvar), Køle/fryseskab (Electrolux, sælges uden ansvar)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 2.051,8 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.410	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Husforsikring	kr.	4.989	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Ejendomsbidrag	kr.	3.953	I alt	kr.	1.212.844
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.786		

**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: Vibevej 16, Snaptun, 7130 Juelsminde  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962486  
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 06.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 601.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Kloakseparering**

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret jf bygningstegninger. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

##### **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.

##### **BBR-afvigelser**

Der gøres opmærksom på, at ejendommens udestue, pergola samt havekure ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

##### **Brændeovn med UKENDT produktionsår**

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.