



REAL

Munksbakke 46, 8700 Horsens

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	136
Kontantpris	2.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.232	Grund m2	250
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **6961578**

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: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025



Beskrivelse:

I en yderst naturskøn, fredelig og rolig enklave vest for bylivet i Horsens og lige nord for Bygholm Sø - ligger jeres fremtidige boligkapitel.

I skal her forestille jer en tilværelse i et klimahus fra 2018, som kommer med et væld af gode tilvalg, opført i kvalitetsmaterialer og ikke mindst; et smukt view over området, som kun de meget få i området kan prale af.

Det kan være parret, som ønsker plads til gæster eller en fremtidig familie, eller det kan være børnefamilien, der forelsker sig i hjemmet. Boligen råder nemlig over ikke mindre end fire gode værelser, to flotte badeværelser og åbne, lyse leverum foruden selvfølgelig både en indbydende entré samt praktisk bryggers. Så her er køberskaren bred.

Hele vejen rundt fremstår hjemmet lyst, åbent og meget indbydende, og så er det selvfølgelig et meget stort plus, at det er lavenergi-hus, hvilket gør det endnu mere attraktivt at bo i.

I vil helt naturligt samles om køkkenet, og snakken vil gå lystigt mellem køkkenet og opholdsstuen, og om sommeren vil I have terrassedøren åben. I kommer nemlig til at kunne åbne direkte ud til en skøn og opvokset have, der vender helt rigtigt i forhold til solens bane. Mens der både er solrige terrasser og græs forneden, så er der eksempelvis lavet et glimrende tilvalg foroven; en skøn sydvendt altan. Denne byder på en flot udsigt over området, som I uden tvivl vil I elske! Villaen ligger højt i området og har tilmed en ekstra bred indkørsel.

Jeres nye base kommer altså med en skøn og praktisk beliggenhed i området og i Horsens. Den er ugeneret for nysgerrige indkig, og så er her utroligt fredeligt og hyggeligt på det blinde vænge. Det lukkede vænge placerer sig i smørhullet mellem naturen, byen med let adgang til motorvejen. Det nære miljø byder på grønne fællesarealer og legepladser. Der er gåafstand til børnepasning og indkøb, og stisystemer fører jer trygt rundt. Der er cykel- og gåafstand til naturen, og stien rundt om Bygholm Sø, som tager jer gennem eng og skov, bliver hurtigt en favoritrute. Og tænk sig, der er ikke meget mere end tre kilometer ind til Horsens centrum og banegården - til fods.

Vi glæder os til at fortælle mere til jeres fremvisning.

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.

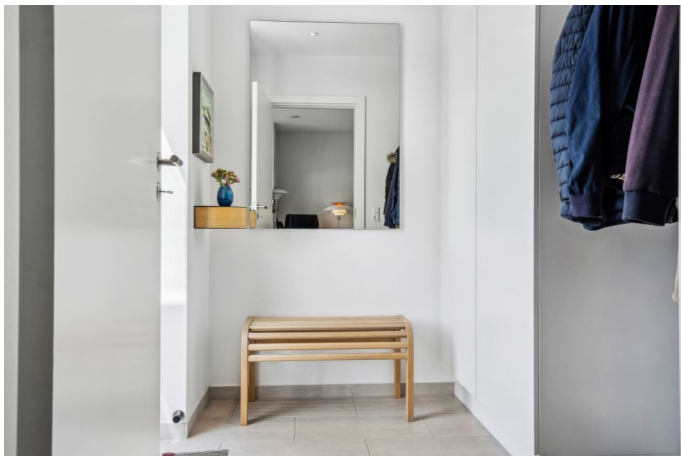
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

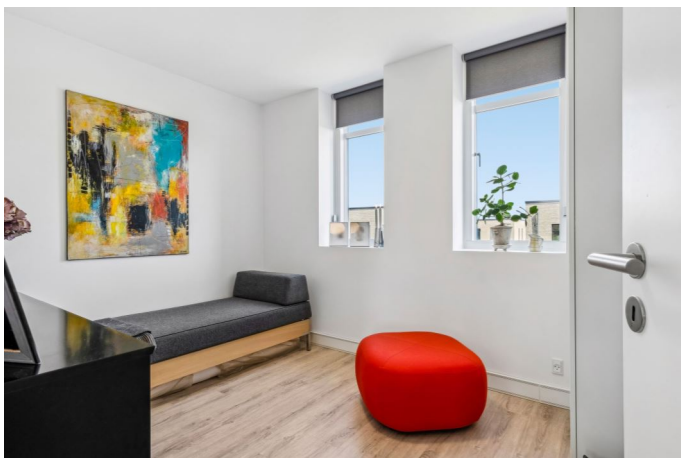
Dato: 24.12.2025



Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025



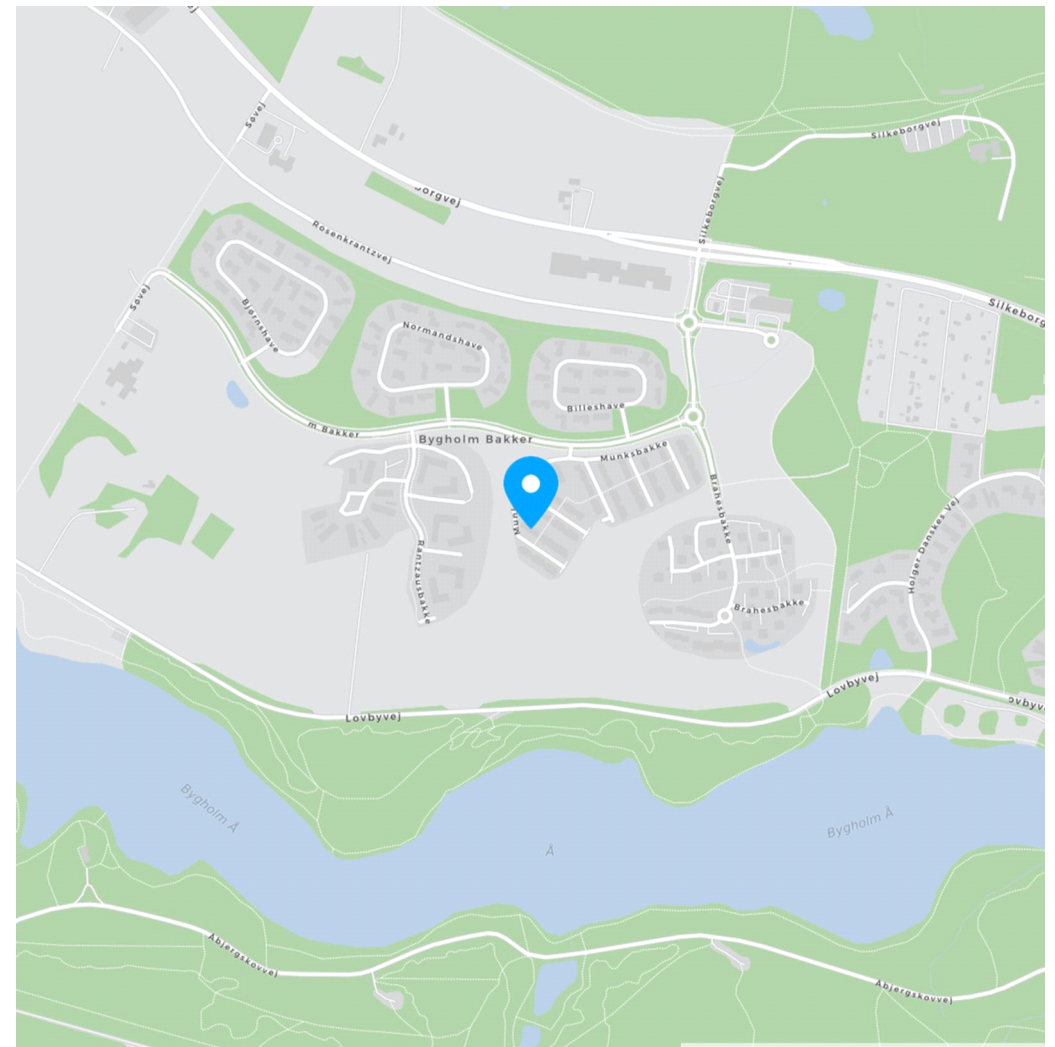
Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1 ke Bygholm Hgd., Hatting
BFE-nr.:	100087274
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2018

Arealer*

Grundareal:	250 m ²
Boligareal i alt:	136 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:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033 - Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside

Lokalplan:

Lokalplan 2016 - 5: Boliger, Munksbakke og Normandshave, Bygholm Bakker,
Horsens

Lokalplan 1-2012: Området nord for Bygholm Sø

Servitutter:

30.11.2016 Vedtægter for det fællesprivate Regnvandslaug Munksbakke

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.774.000 kr.
Grundværdi:	727.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.219.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	581.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte m. kulfilter (Siemens), Indbygningsovn (Siemens), Combiovn (Siemens), Induktionskogeplade (Witt), Quooker.

Der gøres opmærksom på, at følgende som udgangspunkt ikke medfølger: Easee ellader til bil, motoriserede gardiner samt vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice, som kan rekvireres ved RealMæglerne Horsens.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 6.495 Forbrug: 2.744,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 8.298 kWh, kr. 13.965,10.
Dette er inkl. forbrug til elbil (ca. 2.676 kWh) samt almindeligt husholdningsel. Der er desuden ikke
fratrullet/korrigeret for produktion fra solceller (ca. 969,472 kWh).

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.318	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	5.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.415	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.675.672
Grundejerforening	kr.	2.550	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.	115			

Ejerudgift i alt 1 år 26.780

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.306 md./ 171.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.457 md./ 137.486 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% 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: 23.12.2025
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: Munksbakke 46, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 6961578
Ejerudgift/md.: kr. 2.232

Dato: 24.12.2025

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 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

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.