



REAL

Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.085	Grund m ²	1.165
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0602**

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: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026



Moderne og indflytningsklar villa på lukket vænge

Velkommen til denne smukke og moderne villa, der tilbyder en perfekt kombination af komfort, stil og funktionalitet. Med et boligareal på 153 kvadrater er denne ejendom ideel for familier, der søger et hjem med plads til både afslapning og socialt samvær. Bygget i 1979 men har gennemgået en omfattende renovering i 2024/2025, og huset fremstår nu som indflytningsklart med moderne faciliteter.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre med god plads til at byde gæster velkommen samt opbevaring af sko og overtøj. Herfra ledes du videre til husets hjerte: det store åbne køkken/alrum. Køkkenet er skiftet i 2024 med lyse og moderne elementer fra Svane, hvilket gør det til et ideelt sted at samle familie og venner omkring spisebordet. I åben forbindelse med alrummet finder du en hyggelig stue, hvor man kan slappe af efter dagens gøremål. Forældreafdelingen byder på et soveværelse med walk-in closet samt eget badeværelse. Derudover rummer huset tre ekstra værelser samt endnu et badeværelse, hvilket giver rig mulighed for børneværelser eller kontorplads alt efter behov. Afslutningsvis har vi bryggerset; praktisk indrettet med masser af skabsplads til opbevaring.

Gulvvarme findes overalt i huset undtagen i tre af værelserne, hvilket sikrer varme fødder året rundt. Samtlige vinduer blev udskiftet i 2025 til vedligeholdelsesfrie træ/alu-modeller, som både reducerer energiforbruget og sikrer et bedre indeklima. Udendørs venter en stor have fyldt med muligheder samt en fliseterrasse perfekt til sommerens grillfester eller en stille morgenkaffe under åben himmel. En carport beskytter bilen mod vejrets luner, mens det praktiske haveskur sørger for pladsen til haveredskaberne.

Ejendommen ligger fredeligt placeret på et lukket vænge – ideelt for børnefamilier – midt i Søvind's aktive lokalsamfund blot ti minutter fra Horsens centrum. Området byder på fantastisk natur ved Horsens fjord. Samtidig har byen gode institutioner, skole (til sjette klasse) samt sportsfaciliteter inklusive sportshal, plus stisystem direkte til henholdsvis skole/natur.

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.

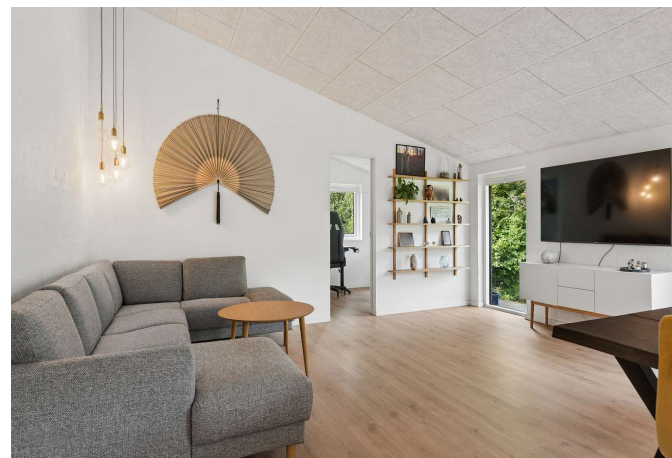
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Grabow

Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

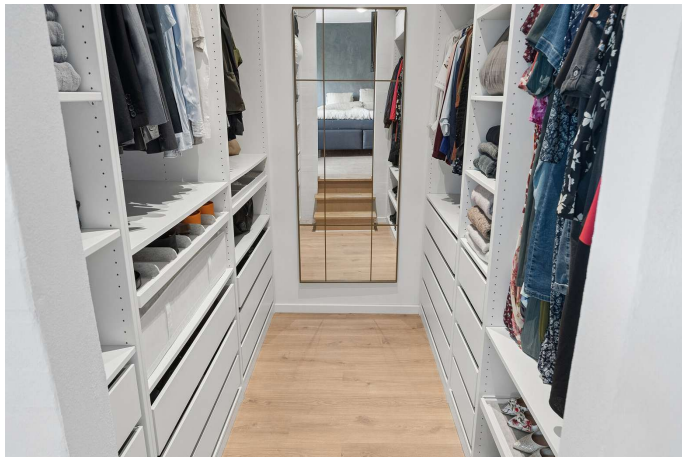
Dato: 18.08.2026



Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

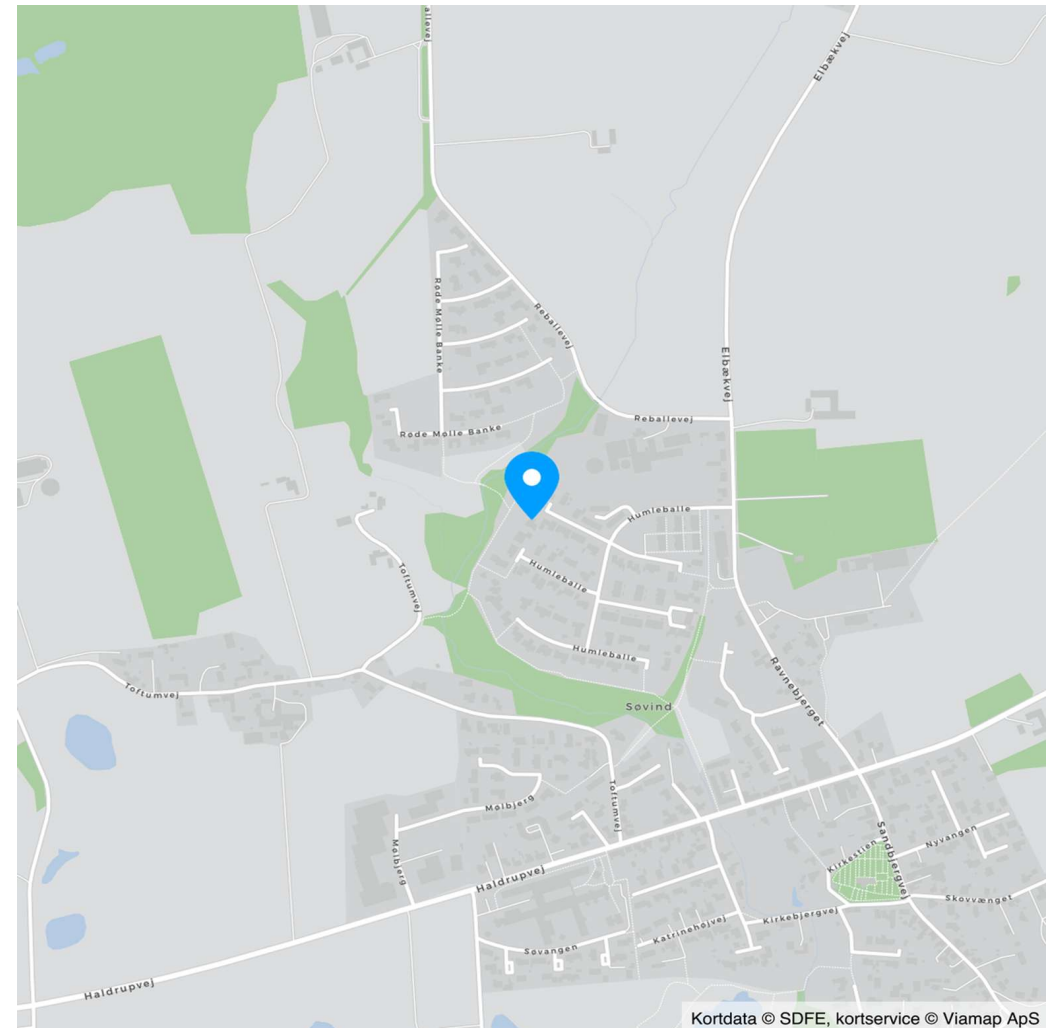
Dato: 18.08.2026



Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026





Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 8t Søvind By, Søvind
BFE-nr.: 4291245
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 1.165 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Carport: 46 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: 1.821.000
Grundværdi: 622.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.456.800
Grundlag for grundskyld: 497.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.11.1975 - Dok om beplantningsbælte, Prioritet forud for pante-gæld,
- Nr. 2: 12.10.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 35BO05 - Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 35BO05 - Kommuneplan 2025-2037

Anvendelsesbegrænsninger

Drikkevandsinteresser:
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikke-vandsinteresser.

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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.: 13.009 Forbrug: 1.670 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det seneste årsforbrug for varme var 12.509,12 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.430	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.329	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	186	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.829.944
Husforsikring	kr.	9.158			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	25.017	

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.305 md. / 183.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.254 md. / 147.050 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: 31.07.2026

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: Humleballe 14, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 700-0602
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 18.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.151.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Humleballe
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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 Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-

rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold:

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

Bygge og beskyttelseslinjer:

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

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.