



REAL

## Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>3.798.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.082</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>916</b>
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **6962398**

**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: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026



### **Energivenlig 1-plans villa med dobbelt garage - beliggende på fredelig, ugeneret og opvokset grund**

Velkommen til denne imponerende villa, der kombinerer moderne design med funktionelle løsninger - opført i 2019. En perfekt perle for den kræsne køber.

Et velindrettet boligareal på 143 m2 med bl.a. 3 værelser og to stilfulde badeværelser - hvoraf soveværelse og ekstra bad danner rammen for en separat afdeling.

Endvidere et lækkert køkken med HTH inventar, køkken ø, massiv bordplade i eg og udgang til vestvendt terrasse samt en lys og rummelige stue med det smukkeste udsigtsvindue, der inviterer naturen indenfor.

Dernæst et praktisk viktualierum, entre og bryggers med direkte udgang til dobbelt garage.

Ejendommen er udstyret med gulvvarme overalt, flere steder akustiklofter i kip, Nilan ventilationsanlæg der bidrager til et sundt indeklima, blødvandsanlæg der sørger for kalkfrit vand i hele huset samt et energieffektivt jordvarmeanlæg.

Udvendigt præsenterer villaen sig flot med mursten i høj kvalitet og sort betontagsten på taget. Antrasitgrå træ alu vinduer med 3 lags glas giver både et elegant udtryk og optimal isolering.

Prikken over i 'et er den murede dobbeltgarage på 57 m2 med gulvvarme, faste skabe, gulvafløb og installation til til ladestik. Her er rigeligt plads til biler, opbevaring, hobbies samt festlige lejligheder.

Beliggende for enden af vejen i fredelige omgivelser på en ugeneret, opvokset og smukt anlagt grund med god plads i indkørslen samt et ekstra haveskur til opbevaring.

I Hovedgård finder du alle dagligdagens fornødenheder såsom indkøb, skole, sportstilbud, svømmehal, bager, apotek, vaskehal, pizza mm. Hovedgård er i udvikling og ligger attraktivt i forhold til at pendle til Århus eller Horsens.

### 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: Rikke Klausen

Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026



Køkken



Alrum



Alrum



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Viktualierum

Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026



Bryggers



Garage



Garage



Garage og indkørsel



Terrasse



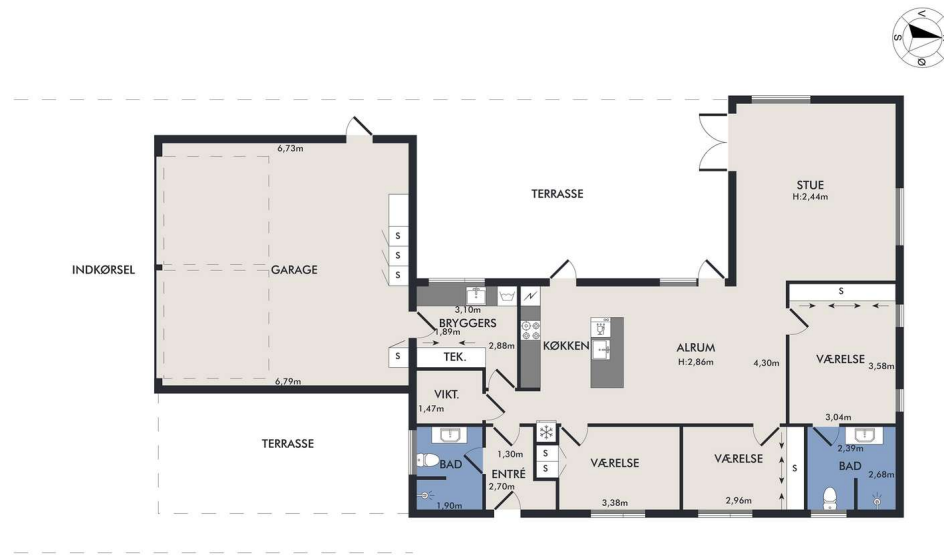
Terrasse



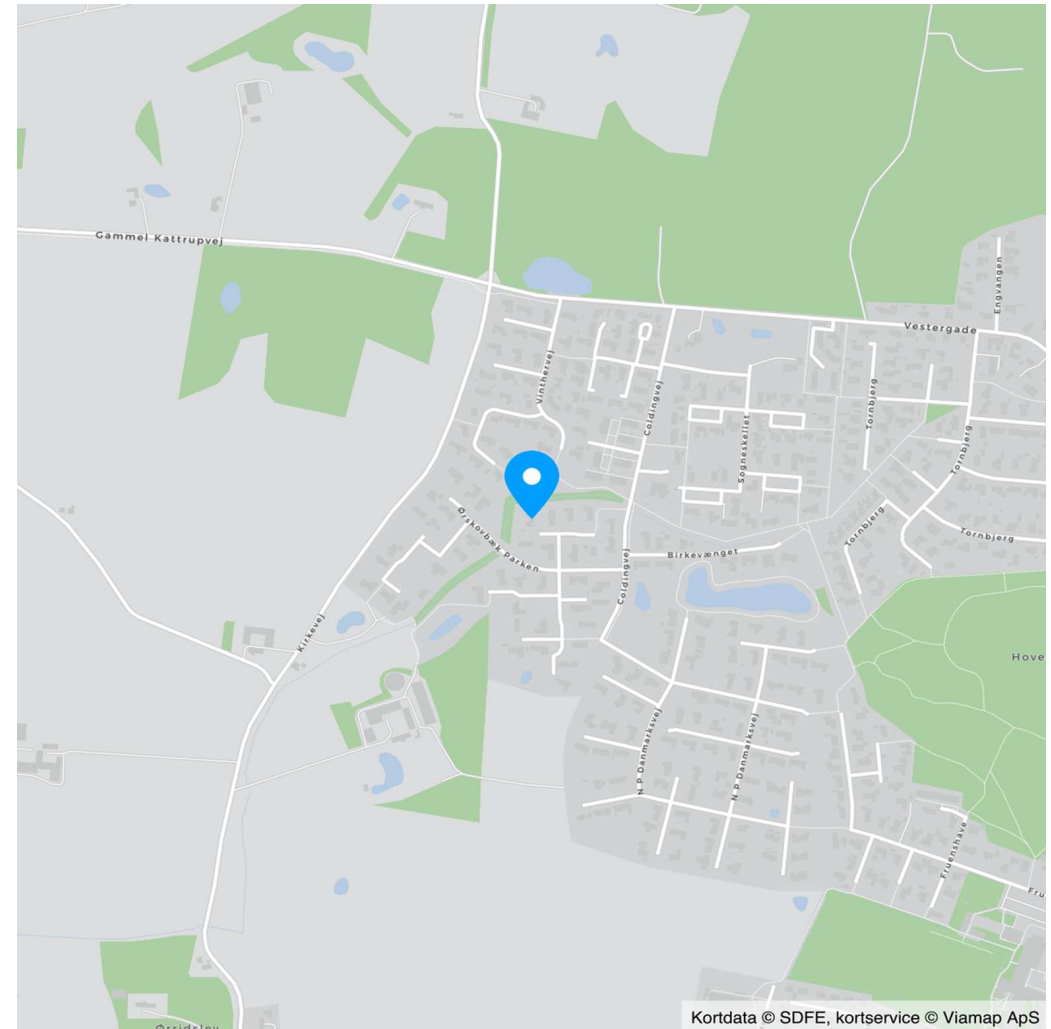
Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
 Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 3hm Ørridslev By, Ørridslev  
BFE-nr.: 100079201  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.504.000  
Grundværdi: 868.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.003.200  
Grundlag for grundskyld: 694.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 916 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 57 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 34BO01 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 2015-4 - Boliger, Coldingvej, Hovedgård

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), fryser (Miele), opvaskemaskine (Miele), emhætte (ukendt), kogeplade induktion (Miele), indbygningsovn (Miele) og vaskemaskine (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
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.: 2.400 Forbrug: 1.580 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2025 udgjorde 8.317 kWh (inkl. varme, alm. husholdningsel og opladning af 2 elbiler)

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.216	Kontantpris	kr.	3.798.000
Grundskyld	kr.	6.041	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.423
Rottebekæmpelse	kr.	198	I alt	kr.	3.833.073
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500			
Husforsikring	kr.	4.110			
Ejerudgift i alt 1. år			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
	kr.	24.981			

**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: Ørskovbæk Parken 16, 8732 Hovedgård  
Kontantpris: kr. 3.798.000

Sagsnr.: 6962398  
Ejerudgift/md.: kr. 2.082

Dato: 12.04.2026

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:

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bygningen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

**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.

**Grundejerforening**

Køber gøres opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt ikke er etableret en grundejerforening for området. Dette forventes at blive etableret på sigt, hvorfor beløbet er anslået og medtaget i ejerudgiften.

**Hovedgård**

På hjemmesiden [www.hovedgaard.dk](http://www.hovedgaard.dk) findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård. Derudover har byen en mase dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden [www.hovedgaardff.klub-modul.dk](http://www.hovedgaardff.klub-modul.dk) (findes under fanen aktiviteter).

# 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.