



REAL

Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	860.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.544	Grund m2	1.001
Byggear	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **6961975**

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: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Skønt beliggende på Bråskovvej 25 præsenterer vi stolt denne charmerende bolig fra år 1900 med over 200 etagemeter. Med højt til loftet og et fortryllende udtryk tilbyder denne ejendom en unik kombination af historisk karakter, løbende opdateret, fantastisk loftshøjde (2.75 m målt i stueplan) og i skønne omgivelser, står denne ejendom nu klar til nye ejere.

Med fjernvarme fra oktober 2023 og dermed forbedret energimærke udarbejdet i 2024, tag samt vinduer fra år 2000 er boligen omhyggeligt opdateret for at tilbyde optimal komfort og effektivitet.

Ejendommen imponerer med en fantastisk udsigt over den omkransende natur, der giver en følelse af ro og fordybelse.

Tilføjeelsen af ekstra m2 i form af et ekstra værelse som tidligere blev brugt til liberalt erhverv, tilføjer ekstra karakter og potentiale til boligen, og den kan tilpasses efter behov – hvad end det er til hjemmekontor, gæsteværelser, hobbyrum eller ekstra stue.

Med sin historiske charme, moderne opdateringer og fortryllende omgivelser er denne ejendom en sand perle, der venter på at byde sine nye ejere velkommen.

Under gulvtæpperne er der plader og plankegulve. En skøn ejendom med mange m2 og mange muligheder for brug og udnyttelse.

Tilhørende boligen er der også et drivhus samt et større skur på 35 m2.

Vi ser frem til at vise boligen frem.

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: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

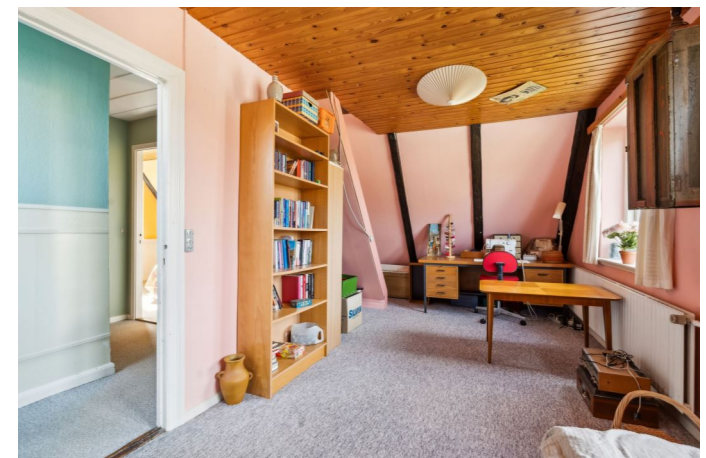
Dato: 10.01.2026



Adresse: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026



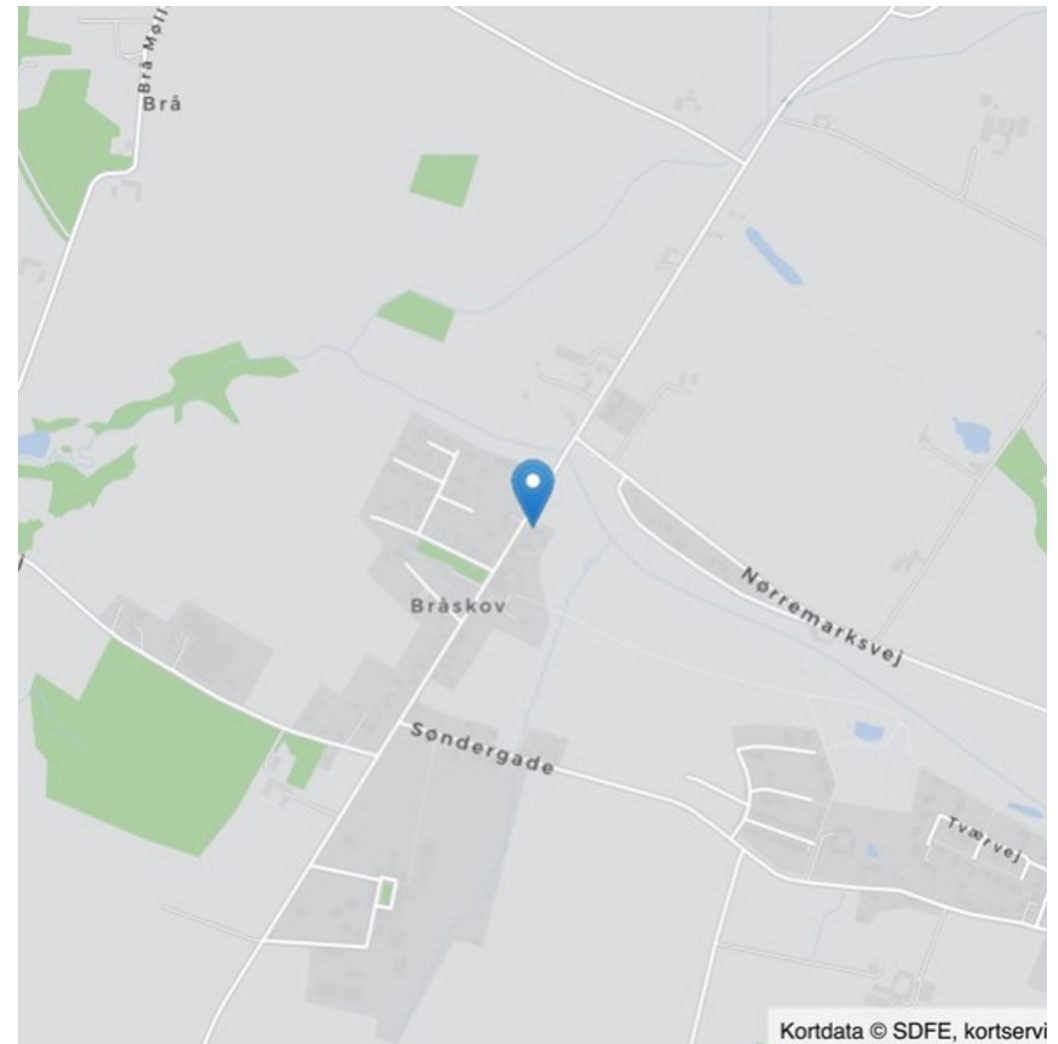
Adresse: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	1 h Bråskovgård, Stenderup
BFE-nr.:	4333914
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	835.000 kr.
Grundværdi:	203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	668.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	162.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.001 m ²
- heraf vej	181 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Udhus:	35 m ²
Drivhus:	10 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

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 21.07.1906 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 17.03.1970 Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (), fryser (), opvaskemaskine (), emhætte (), komfur (),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 25,50 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 17.248,18 med et varmekonsum på 17,654 MWh

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn (produceret før 1. januar 2003):

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Abonnement til fjernvarme

Sælger lejer fjernvarmeunit og måler til kr. 264,07/md:



Adresse: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	860.000
Grundskyld	kr.	1.283	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	6.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.050
Renovation	kr.	3.176	I alt	kr.	875.117
Leje fjernvarmeunit og måler	kr.	3.169			
Rottebekæmpelse	kr.	101			
Skorstensfejning	kr.	817			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.527

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.656 md./ 55.867 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.797 md./ 45.562 år v/24,50%
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: 09.01.2026
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: Bråskovvej 25, Bråskov, 8783 Hornsyld
Kontantpris: kr. 860.000

Sagsnr.: 6961975
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 10.01.2026

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:

Der er et abonnement i leje af fjernvarmeanheden på kr. 250/ md

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

Grundejerforening el.lign.: 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.