



REAL

Søndervænget 65, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	2.398.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.906	Grund m2	788
Byggeår/ombygget	1965/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **6962279**

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: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Moderne 1 plans villa på lukket og stille vænge- perfekt til børnefamilien

Velkommen til denne skønne villa, hvis beliggenhed ud til grønne arealer og byens Stadion giver en oplevelse af plads og en dejlig udsigt.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1965, men nænsomt renoveret siden 2008. Derudover er der tilbygget i 2012, hvor bl.a. facaden er blevet vandskuret og et nyt eternittag blev lagt- dette for at imødekomme nutidens krav til funktionalitet og æstetik.

Boligens hele 164 m2 byder på en rummelig og lys indretning med bl.a. flotte askeplankegulve, hvide glatte gipslofter og massive hvide døre, der giver hjemmet en smuk, stilren og varm atmosfære.

Indenfor vil du straks bemærke den gode lofthøjde og de store vinduespartier, som sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. Gulvvarmen i store dele af boligen og den nyere brændeovn bidrager til en behagelig temperatur og hyggelig stemning året rundt. Boligen rummer 4 store værelser og fleksible opholdsrum, der kan tilpasses dine behov. De to badeværelser er stilfuldt indrettede med moderne faciliteter.

Udenfor fortsætter stilen med ordnede forhold og hyggelige omgivelser i form af en lækker, stor træterrasse, shelter samt en pavillon, som tilbyder ekstra muligheder for afslapning. Den nemt vedligeholdte have indeholder blandt andet æbletræer og et praktisk haveskur. Den 180 m2 store flisebelagte indkørsel tilbyder plads til aktiviteter og en garage til bilen.

Hovedgård by er i rivende udvikling med en aktiv lokalbefolkning. Her finder du alt hvad hjertet begærer indenfor kort afstand: skole, sportstilbud, indkøbsmuligheder, apotek og bageri ligger blot få skridt væk. Naturelskere vil sætte pris på den korte gåafstand til byens smukke skove og nyanlagte søer.

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: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

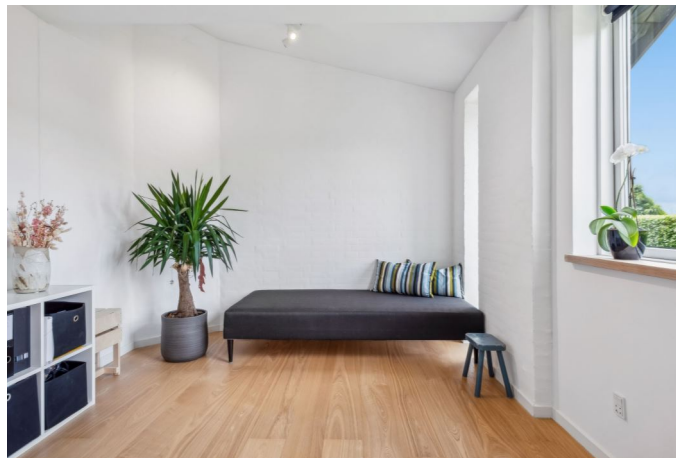
Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

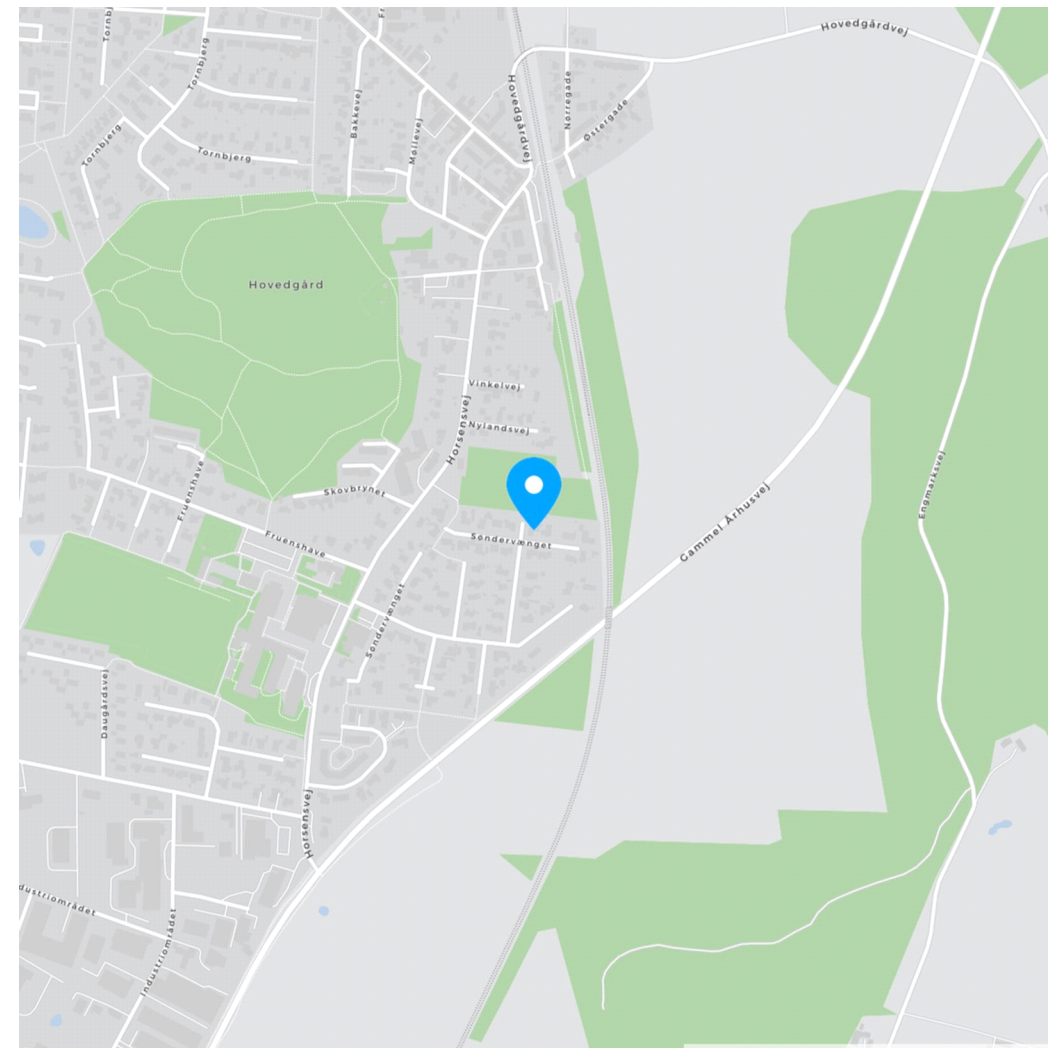
Dato: 26.01.2026



Adresse: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 qo Hovedgård By, Ørridslev
BFE-nr.:	4296100
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.818.000 kr.
Grundværdi:	487.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.454.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	389.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	27 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1965 Dok om oversigt mv,
Nr. 2 lyst d. 14.07.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab (Bosch), opvaskemaskine (Asko), emhætte, kogeplade induktion (Bauknecht), indbygningsovn (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
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.: 20.900 Forbrug: 24,25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.533,19.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

BBR afvigelser

Haveskur på 8 m² er ikke registreret på BBR

Hovedgård

På hjemmesiden 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 masse dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk (findes under fanen aktiviteter).



Adresse: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.417	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	7.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.426.197
Skorstensfejning	kr.	602	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.	169			

Ejerudgift i alt 1 år

22.870

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.907 md./ 154.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.461 md./ 125.533 år v/25,20%
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: 26.01.2026
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: Søndervænget 65, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962279
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 26.01.2026

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:

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	627.900	627.900	616.971	DKK	3	68.676	12,25	3,84			Nej	

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.