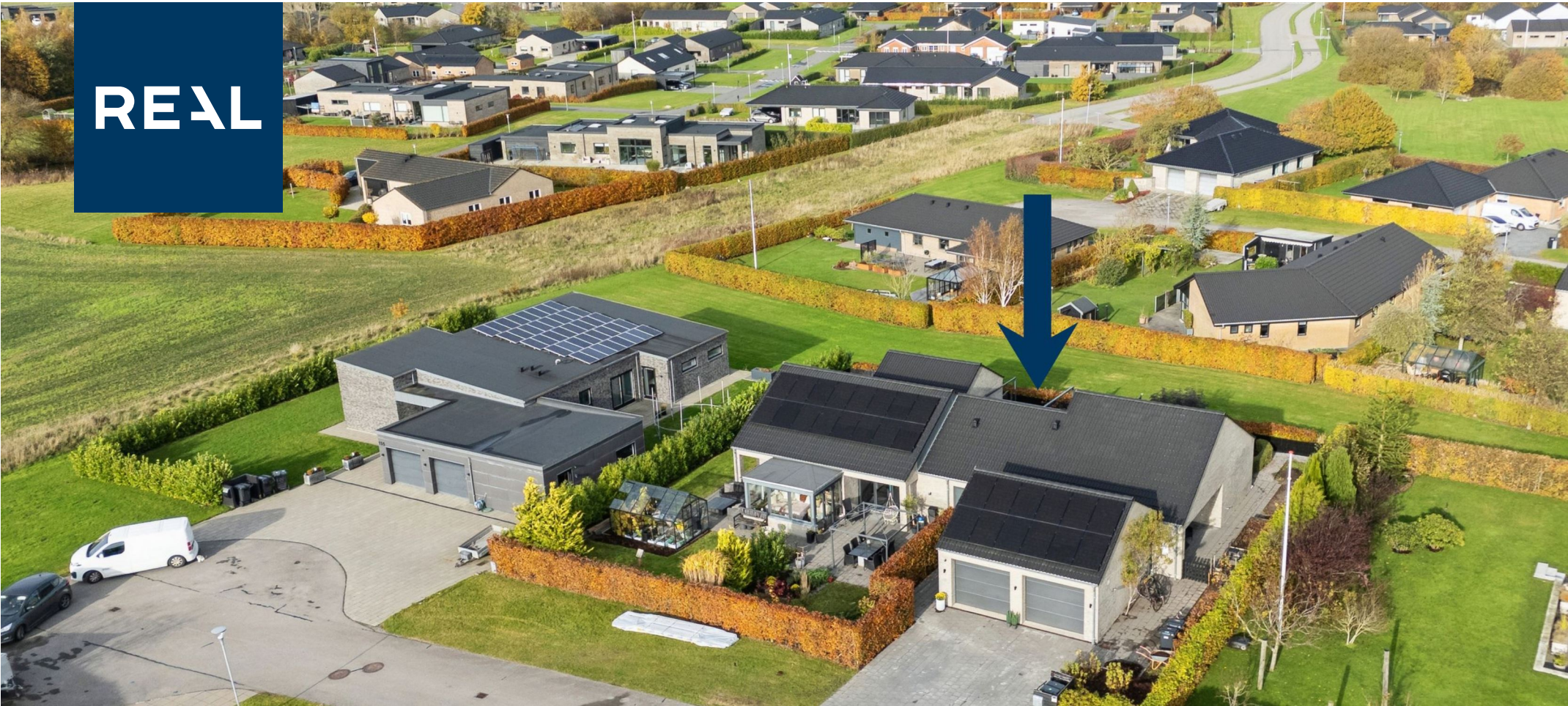




REAL

N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	228
Kontantpris	4.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.395	Grund m2	900
Byggear	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6962372**

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: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Når du er til det mere eksklusive, spændende løsninger og det som er forskelligt fra alt andet, så er denne ejendom det helt rigtige.

Ejendommen er fuldmuret og bygget af Preben Jørgensen Huse. Villaen har Sonos musiksistem indbygget i lofterne, stort 11kWh solcelleanlæg og selvfølgelig med stor batteripakke på hele 7 kWh, nyt fjernvarmesystem fra 2025 og der er selvfølgelig genvexsystem og akustiklofter. Ja det starter godt, men slutter ligeså.

Villaen byder på skønne miljøer overalt og her er der ikke gået på kompromis med noget. Villaen er højt beliggende, hvilket giver et skønt view til skoven og over området.

Der er dobbelt garage og derudover hele 228 m2 bolig fordelt i både forældre- og børneafdeling. Herudover er der et stort multirum samt et rummeligt herrum/kontor, bryggers, viktualierum og to gode badeværelser og slutteligt 3 store værelser. Der er selvfølgelig gulvvarme i hele boligen.

Køkken alrummet er et fantastisk opholdsrum og selve køkkenet ses med gode hårde hvidevarer og tilhørende viktualierum udover de mange skuffer. Fra alrummet er der adgang til terrassen hvor et stort swimspa og spabad i ét, som er installeret med varmepumpe. Speciallavet store markiser er etableret, som dækker hele terrassen i de gode sommerdage.

Der er både drivhus, bålplads, flere overdækninger og et skønt orangeri med foldedøre. Huset er desuden handicapvenlig og er oprindeligt bygget med hensyn hertil. Så hvis du vil imponeres at et hus med kvalitet og gode løsninger for øje, så er muligheden lige her.

Hovedgård byder på alt fra skøn natur til indkøb, skole til svømmehal og gode idrætsfaciliteter. Byen er i god udvikling og herfra er der blot 20 min til Horsens og 35 min til Aarhus C.

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: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025



Entré



Bryggers



Alrum



Køkken alrum



Køkken



Stue

Adresse: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025



Multirum



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Terrasse

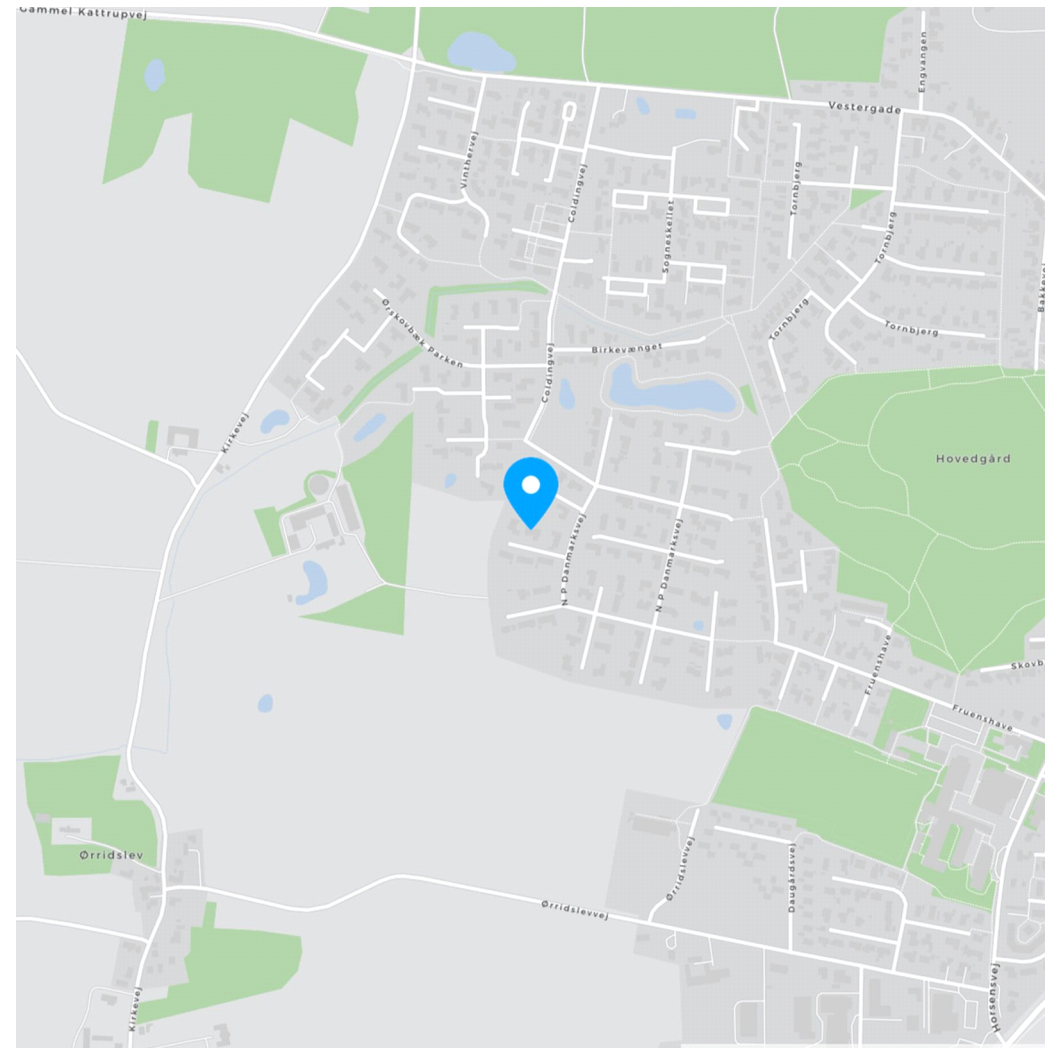
Adresse: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 fæ Ørridslev By, Ørridslev
BFE-nr.:	10147393
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.673.000 kr.
Grundværdi:	678.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.938.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	542.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	900 m ²
Boligareal i alt:	228 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	47 m ²
Orangeri:	11 m ²
Overdækket areal:	17 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.

Lokalplan:

H-109 Nyt boligområde i det vestlige Hovedgård.

Servitutter:

Ingen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Samsung), fryser (Samsung), opvaskemaskine (ukendt), emhætte (Falmec med kulfilter), gaskomfur (Miele med el grillzone), indbygningsovn (Miele), dampovn (Miele), Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring 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.: 17.200 Forbrug: 13,69 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 16.955,41.

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 risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskatteformen. 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.

Grundforbedringsfradrag

Der er på ejendommen i 2008 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelse 2012. Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.



Adresse: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.986	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.162
Husforsikring	kr.	4.333	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	3.636	I alt	kr.	4.437.412
Grundejerforening	kr.	2.000	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.	211			
Ejerudgift i alt 1 år		28.736			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.139 md./ 277.664 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.729 md./ 224.747 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: 19.11.2025
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: N P Danmarksvej 137, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 6962372
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 20.11.2025

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 for N P Danmarksvej og Birkevænget

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.