

REAL



## Rådmandsvej 62, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.541</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>574</b>
Byggeår	<b>1961</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6962410**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026



### Roligt beliggende villa med god indretning

I rolige omgivelser for enden af lukket blind vej, ligger denne fine et plans villa. Her er der både gode rumstørrelser og veludnyttet m<sup>2</sup>. Villaen har en rigtig fin udestue med varme. Hertil er garagen lukket, isoleret og varme er etableret for at skabe endnu mere rum og flere muligheder for brug heraf i hverdagen.

Villaen har i november 2025 fået installeret helt ny fjernvarme og vinduerne er i mahogni samt et eternittag uden asbest. Haven fremstår lukket til naboer og er meget indbydende med både god opbevaringsplads samt et skønt og hyggeligt terrassemiljø.

Boligen ses med fin entré, stort værelse, bryggers med mulighed for vaskesøjle. Badeværelset er med bruseniche og gulvvarme og fremstår i lyse materialer. Stor rummelig stue med brændeovn og med mulighed for at etablere et ekstra værelse hvis ønsket. Her er der lagt gulve i 2020.

Rummeligt soveværelse med god skabsplads. Køkkenet med malede fronter og der er installeret hårde hvidevarer i køkkenet i år 2020.

Udestue giver mange gode ekstra m<sup>2</sup> til hverdagen og bruges aktivt. Herfra er der adgang til garagen som i dag bruges som krea-rum.

I de rolige omgivelser er man både tæt til naturen, men også med let adgang til motorvejsnettet, banegården, offentlig transport og Horsens centrum.

### 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: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026





Adresse: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

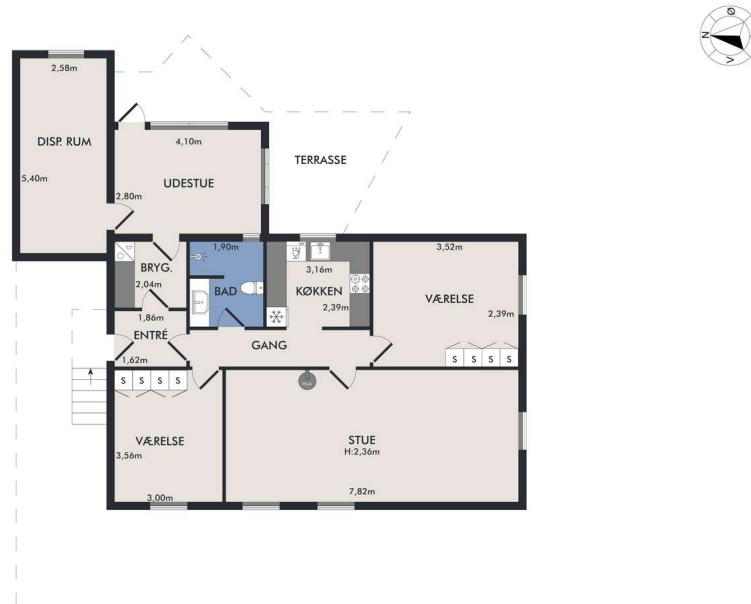




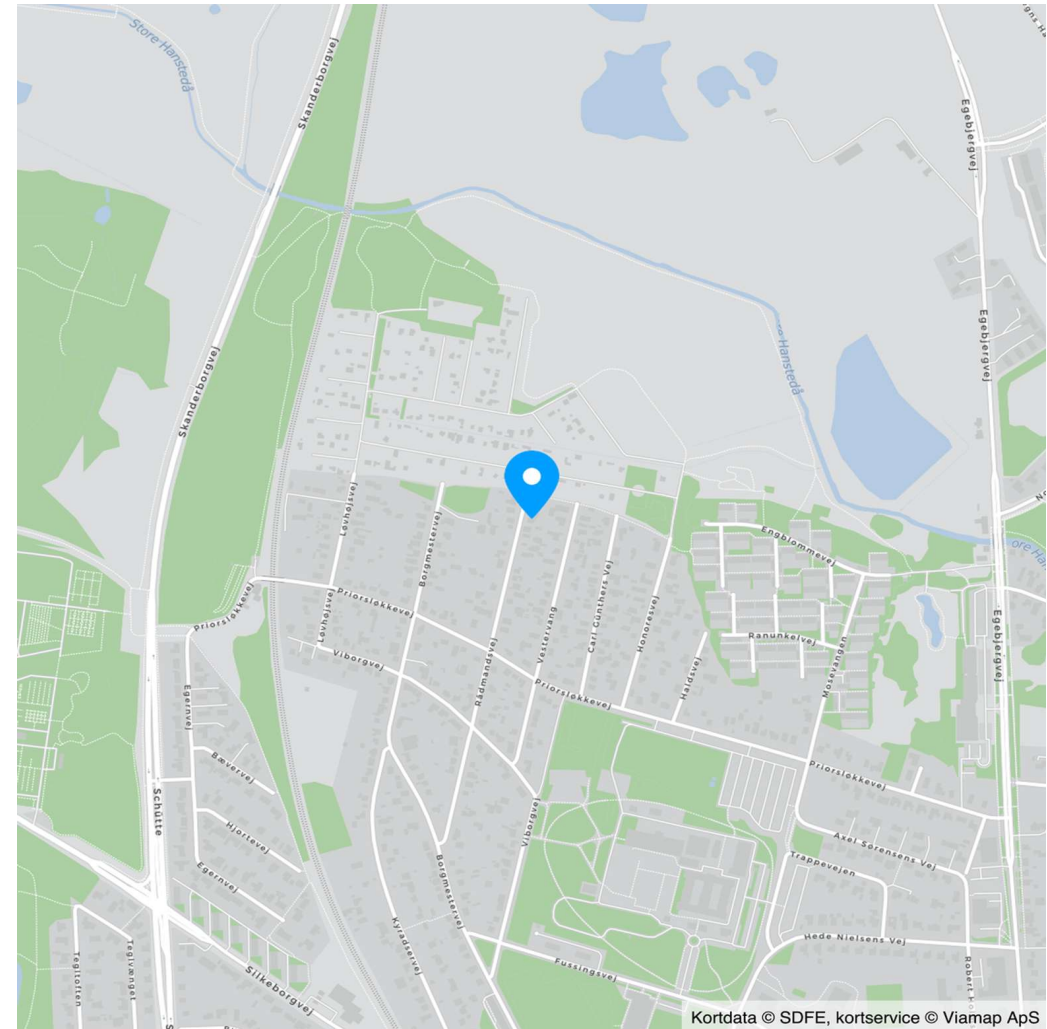
Adresse: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 734ak Horsens Markjorder  
BFE-nr.: 5646637  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.256.000  
Grundværdi: 679.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 990.400  
Grundlag for grundskyld: 543.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 574 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 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**

- Nr. 1: 06.05.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 13BO10 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens fra år 2020), opvaskemaskine (Siemens fra år 2020), emhætte (ukendt mærke fra år 2020), Komfur med induktion (Electrolux fra år 2020).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400                      Forbrug: 17.500 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.051	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.726	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.412.003
Rottebekæmpelse	kr.	136			
Husforsikring	kr.	4.617			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.497			

**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: Rådmandsvej 62, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962410  
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 10.04.2026

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**

**Byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Kloakseparering:**

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Afvigelser i BBR**

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækning er en opvarmet udestue. Garagen er lukket og opvarmet og stemmer dermed ikke overens med ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

# 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.