

Ahornvænget 75, 7800 Skive

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**173**
Kontant	**2.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.902**	Grund m^2	**1.493**
Byggeår/ombygget	**1970/2005**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **700-621**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

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: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026



Ahornvænget 75, 7800 Skive – en sjælden villa med udsigt, atmosfære og en helt særlig historie

For første gang nogensinde udbydes denne skønne villa på Ahornvænget 75 – et hjem, der har været i samme families eje siden opførelsen i 1971. Her mærker man straks, at der er tale om en bolig med sjæl, historie og en beliggenhed, der hører til de helt særlige.

Villaen ligger fredeligt placeret på et lukket villavænge med en dejlig stor grund og en betagende udsigt over Ådalen og Karup Å. Her får man en sjælden kombination af ro, natur og nærhed til hverdagen – med stisystemer til både skole, børnehave og områdets faciliteter. En tryg og attraktiv beliggenhed for familien, der ønsker god plads, natur omkring sig og en hverdag.

Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er trappe til kælderen. Boligen er indrettet med en separat teenageafdeling med to værelser og eget toilet – perfekt til børn, unge eller gæster. Husets opholdsrum samler familien i en stor vinkelstue i åben forbindelse med spisestuen og køkkenet. Her er der god plads til både hverdag og fest, og rummene har et naturligt flow videre ud mod den helt unikke udestue.

Fra flere steder i boligen er der udgang til de skønne udearealer. Her venter flotte fliseterrasser, en overdækket terrasse og et udekøkken, hvor sommerdagene kan nydes fra morgen til aften – med udsigten og naturen som en fast del af oplevelsen. Voksenafdelingen rummer et værelse samt soveværelse med direkte udgang til terrassen. Hertil kommer et stort badeværelse med bruseniche, badekar og sauna.

Kælderen tilfører boligen ekstra anvendelighed og stemning. Her er blandt andet kontor, stort multirum og egen bar – oplagt til hjemmekontor, hobbyrum, teenageafdeling, vinkælder, fester eller familiens fælles aktiviteter.

Dobbeltgarage med el-port

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: Jakob Viborg Iversen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026



Indendørs



Stue



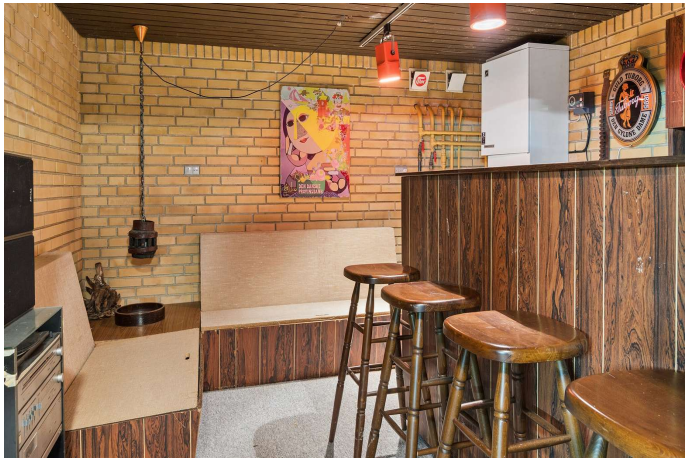
Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

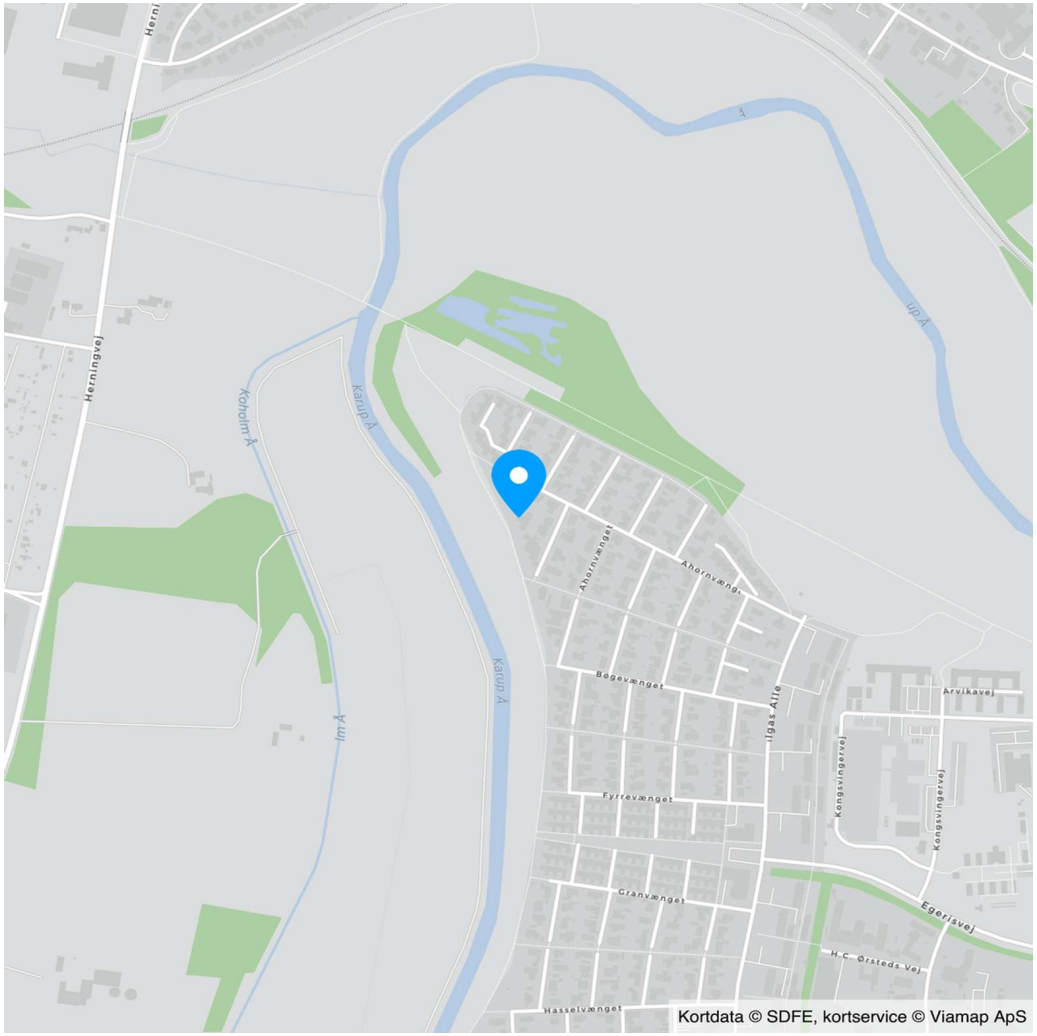
Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	1iu Egeris, Skive Jorder
BFE-nr.:	5581397
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.554.000
Grundværdi:	306.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.243.200
Grundlag for grundskyld:	244.800

Arealer**

Grundareal:	1.493 m²
Boligareal i alt:	173 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m²
Indbygget udestue el. lign.:	21 m²
Garage:	45 m²
Udhus:	20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

(Nuværende installerede hårde hvidevare i køkkenet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.08.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 30.08.2000 - Dekl om byggeretslig skel Pr forud for servitutter og pantegæld (Byggeloven)

Planer
Kommuneplan 1.7.B1 - Boligområde

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 34.300 Forbrug: 37 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle forbrug kr. 28.106

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 700-621
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.340
Grundskyld	kr.	2.840
Renovation anslået	kr.	3.080
Rottebekæmpelse	kr.	149
Skorstensfejning	kr.	432
Husforsikring	kr.	9.979
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.820

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.428.167

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 13.473 md. / 161.675 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.778 md. / 129.341 år v/26,59 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Ahornvænget 75, 7800 Skive Kontantpris: kr. 2.395.000	Sagsnr.: 700-621 Ejerudgift/md.: kr. 1.902	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 35.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Det er indehavers familie

Salgsopstilling:
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Områdeklassificeret forurening:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

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

Planforhold:
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret sø- og åbeskyttelseslinjer.

Kloakering:
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.
Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.