



REAL

Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	2.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.426	Grund m ²	792
Byggeår/ombygget	1960/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **6962221**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026



Spændende håndværkertilbud i den populære østlige bydel - med potentiale for udsigt

Velkommen til denne spændende 1-plans villa beliggende i den eftertragtede østlige bydel af Horsens, hvor du har fjorden lige i nærheden.

Her har du muligheden for at sætte dit eget præg ved evt. at fjerne tæpperne og få de fine parketgulve frem, åbne køkkenet op til stuen og etablerer et lækkert nyt køkken i din stil. Rammerne er her og på en god beliggenhed!

Alternativet kan være at bygge ovenpå, hvilket kan give dig en fantastisk udsigt over området omkring fjorden.

Ejendommen er opført i 60'erne og fremstår med flere originale detaljer såsom de brune indvendige døre og skabslåger samt parketgulve under tæpperne. Endvidere den karakteristiske gule murstens facade - som tilmed er omfugtet - hvilket giver huset et indbydende udtryk sammen med taget af tagpap med en lille hældning fra 1996. Ejendommen har endvidere en muret garage på 21 kvadratmeter, bygget sammen med boligen - perfekt til bilentusiasten eller som ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen er udstyret med fjernvarme og et separeret kloaksystem, hvilket sikrer moderne komfort og bekvemmelighed.

Boligens planløsning fordeler sig med entre/vindfang, bryggers med udgang til haven, rummelig fordelingsgang med ovenlys og fordeling til 4 værelser med parketgulve gemt under de nuværende tæpper. Endvidere stor lys stue - igen med parketgulve under tæppe samt udgang til terrasse. Køkkenet er af ældre dato, men rummer potentiale for at blive omdannet til et moderne madlavningsparadis efter dine egne ønsker og med mulighed for at åbne op mod stuen. Badeværelset blev renoveret i 1996 og inkluderer gulvvarme for ekstra komfort på kolde morgener.

Haven er lukket og ugeneret med mulighed for at nyde solen hele vejen rundt om boligen - med bl.a. flisebelagt terrasse mod vest og overdækket terrasse mod nordvest. Her er masser af plads til hygge og ophold i den frodige have - som samtidig ligger på en stille og rolig vej. Her er kort afstand til indkøb, sport, skole samt den smukke natur ved fjorden og Nørrestrand.

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.

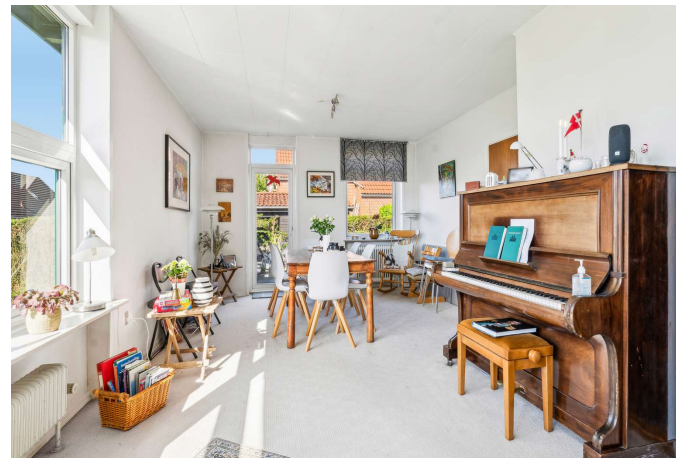
Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026

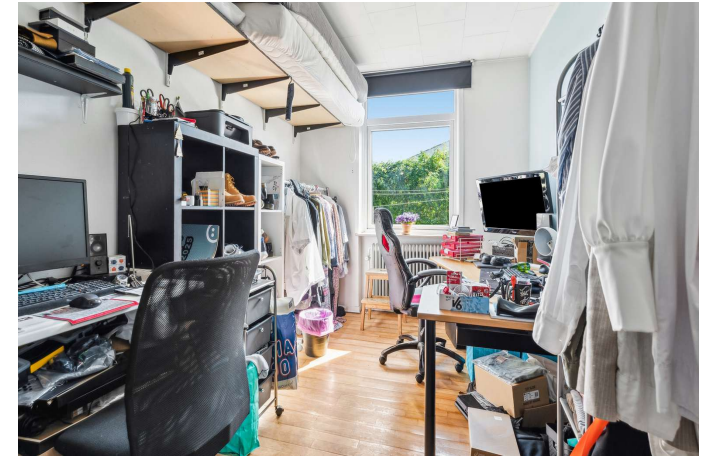




Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026



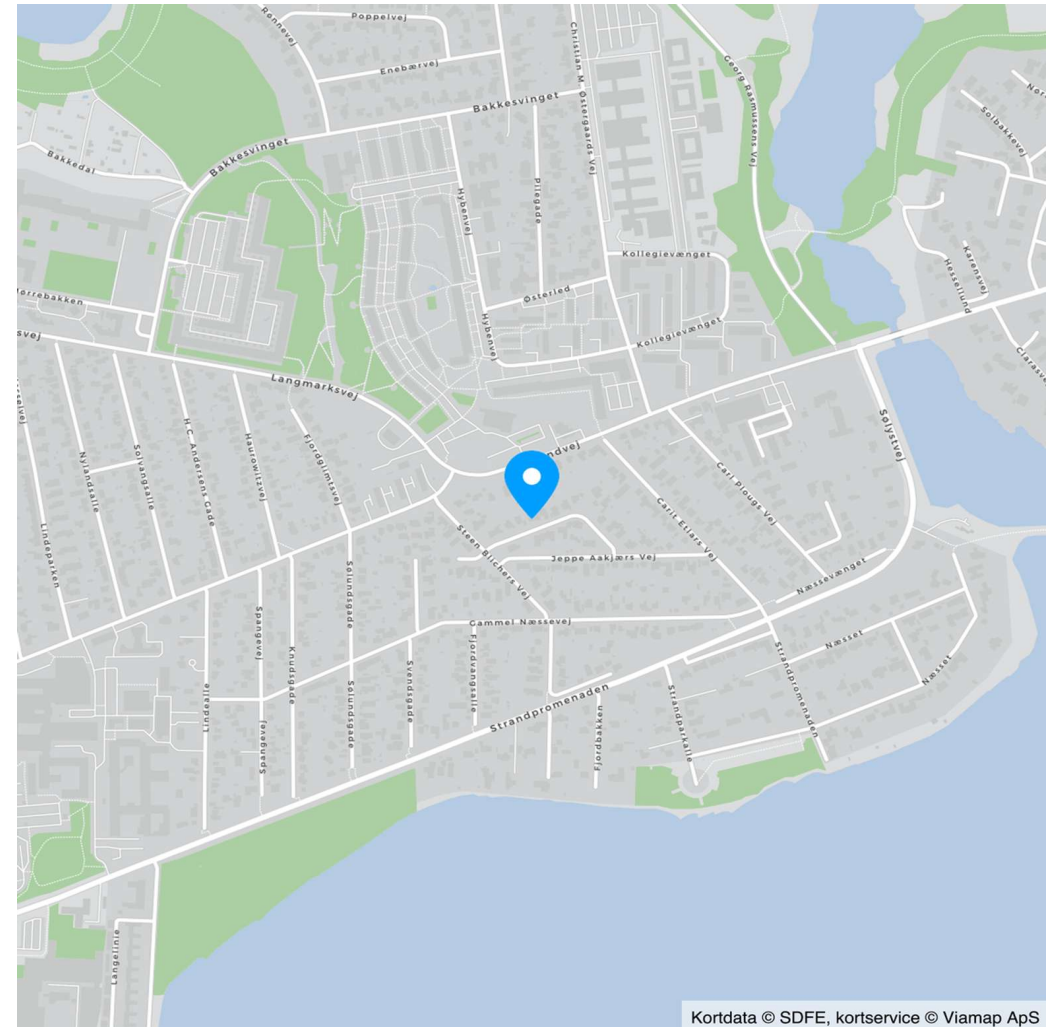
Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
 Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 95x Horsens Markjorder
BFE-nr.: 5643282
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.060.000
Grundværdi: 1.287.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.648.000
Grundlag for grundskyld: 1.029.600

Arealer**

Grundareal: 792 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Garage: 21 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.05.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 28.01.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.03.1967 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Kommuneplan 11BO12 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab (Bauknecht), opvaskemaskine (Bosch), keramisk komfur, emhætte (Zanussi),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026

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:

Byzone

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

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 afvigelse 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.

Overdækket terrasse

Der gøres opmærksom på, at følgende ikke er registreret i BBR.
- Overdækket terrasse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er 18,104 MWh, kr. 16.786,51.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.405
Grundskyld	kr.	8.958
Renovation	kr.	3.785
Rottebekæmpelse	kr.	161
Husforsikring	kr.	7.800

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
I alt	kr.	2.422.083

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. 29.108

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: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 6962221
Ejerudgift/md.: kr. 2.426

Dato: 22.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.234.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.