

The REAL logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background. The background image shows a modern villa with a white garage, a paved patio, and a green lawn, surrounded by trees and other houses in a residential neighborhood.

Frydsvej 45, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	97
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.158	Grund m ²	804
Byggeår	1958	Energimærke	D

Sagsnr. **6962519**

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: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026



Velbeliggende villa på solsiden i Sygehuskvarteret.

På Frydsvej 45 ses denne skønne villa med hyggelig lukket have.

Der er både garage samt parkering til 2 store biler på egen grund. Helt oplagt til elbiler.

Villaen har skønne udearealer. Hele overdækningen ved den ene langside som er sydvendt, bruges utrolig meget i dagligdagen. Selve haven fremstår rummelig, men overskuelig. Hertil ses ældre frugttræer samt drivhus og rummeligt udhus, der aktivt kan bruges af teenageren eller til overnattende gæster.

Selve boligen byder velkommen med en rummelig entré med indbyggede skabe. Herfra fordeler huset sig ud.

Køkkenet i lyse elementer har sælger åbnet op til stuen, hvorfra der er udgang til den store overdækning. Rummelig og lys stue med god plads til forskellige indretninger.

Værelsesafdelingen består af 3 gode værelser samt et tilhørende badeværelse fra 2008 med gulvvarme og bruseniche.

Kælderen ses med disponibelt rum og bryggers. Således er hele ejendommen veludnyttet.

Villaen er beliggende i det populære Sygehuskvarter, med kort afstand til både Nørrestrand, Lunden med de hyggelige udendørs koncerter, gåafstand til centrum og hele byens puls. Hertil er Langelinie og lystbådehavnen tæt på.

Så ønsker du et overskueligt hus på attraktiv beliggenhed med hyggelig solrig have, samt gåafstand til det hele, så er denne bolig bestemt en vinder

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: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



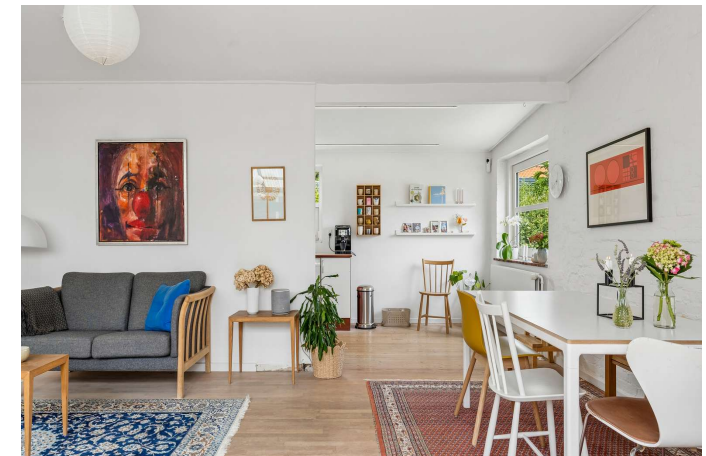
Ejendommen



Gang



Køkken



Stue

Adresse: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



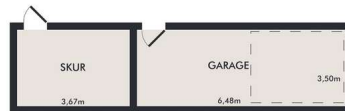
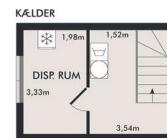
Badeværelse



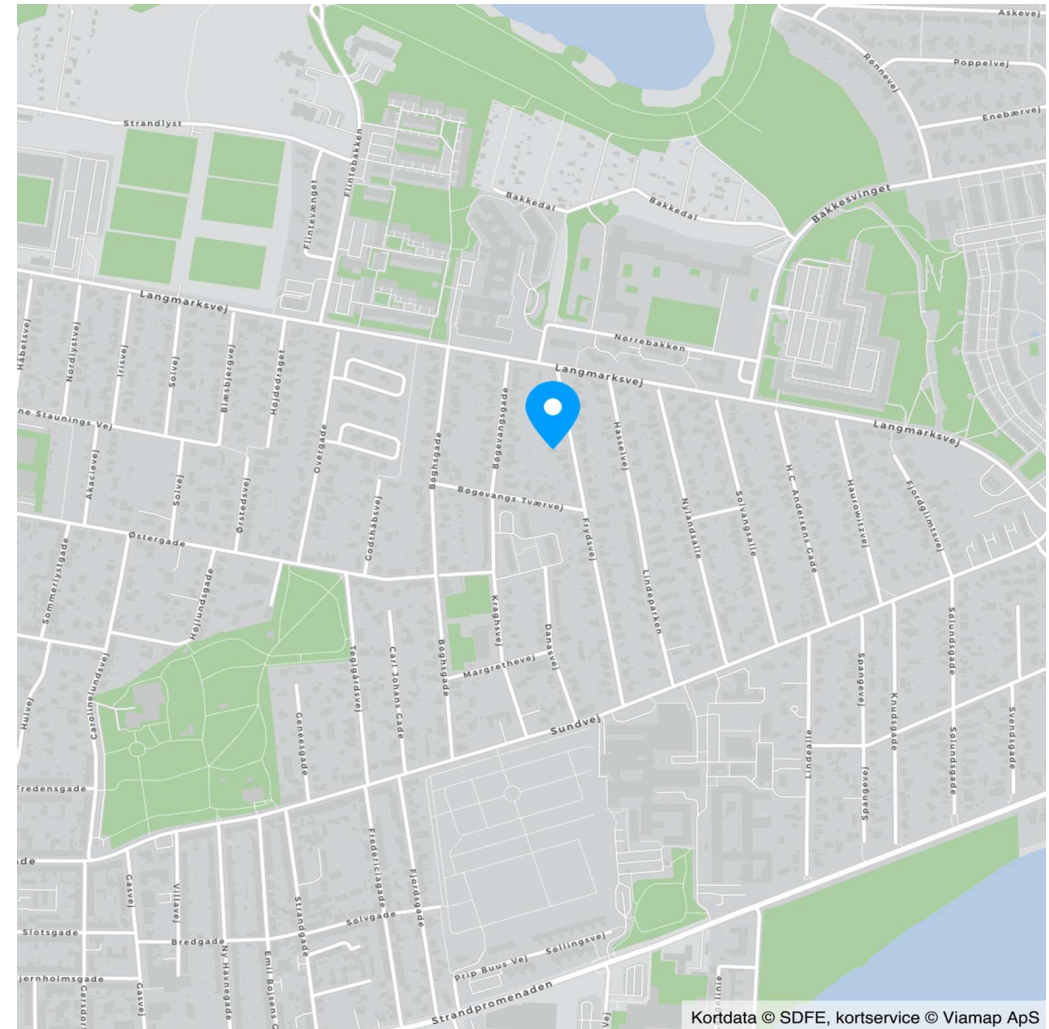
Adresse: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 42h Horsens Markjorder
BFE-nr.: 5642311
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.884.000
Grundværdi: 1.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.507.200
Grundlag for grundskyld: 1.058.400

Arealer**

Grundareal: 804 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 25 m²
Garage: 20 m²
Udhus: 9 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: 06.01.1920 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 18.05.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.03.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 11BO08 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.654 Forbrug: 20 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsopgørelse på varme: kr. 10.438,94

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 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 stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 7.687
kr. 9.208
kr. 5.946
kr. 3.059

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.295.000
kr. 15.650
kr. 6.751
kr. 2.317.401

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 25.900

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: Frydsvej 45, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962519
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 10.07.2026

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. 1.530.000
Nr. 5: hovedstol kr. 325.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

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.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækning, udhus i bunden af haven samt drivhus ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.