

An aerial photograph of a suburban neighborhood with numerous houses and green spaces. A large blue arrow points from the top center towards a specific house in the lower-middle section of the image. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white capital letters.

REAL

Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.498.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.426	Grund m2	792
Byggear/ombygget	1960/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **6962221**

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: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Spændende 1-plans villa 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.

En særlig detalje ved denne bolig er muligheden for 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 omfuget - hvilket giver huset et indbydende udtryk sammen med taget af tagpap med en lille hældning fra 1996. Ejendommen har endvidere en muret garage på 19 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.

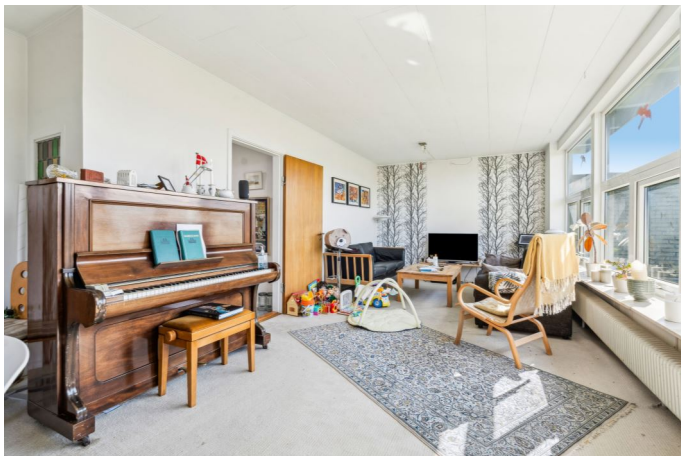
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen

Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

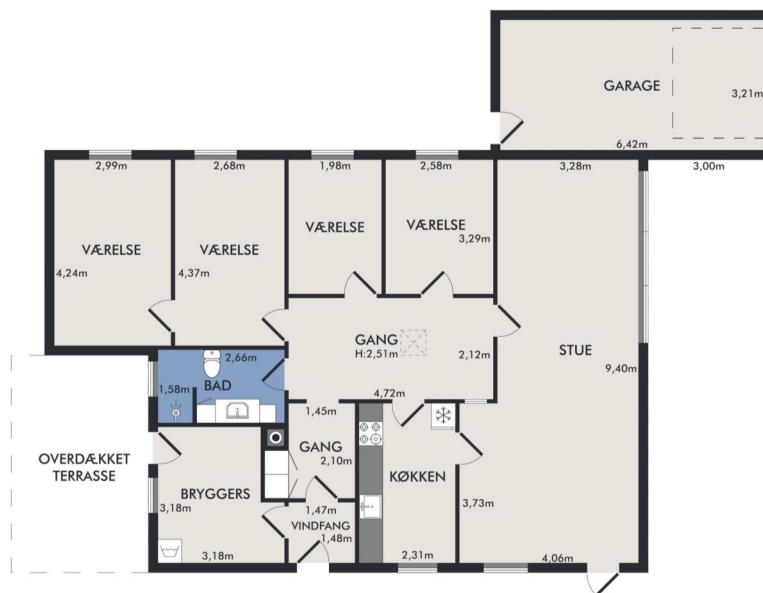
Dato: 30.01.2026



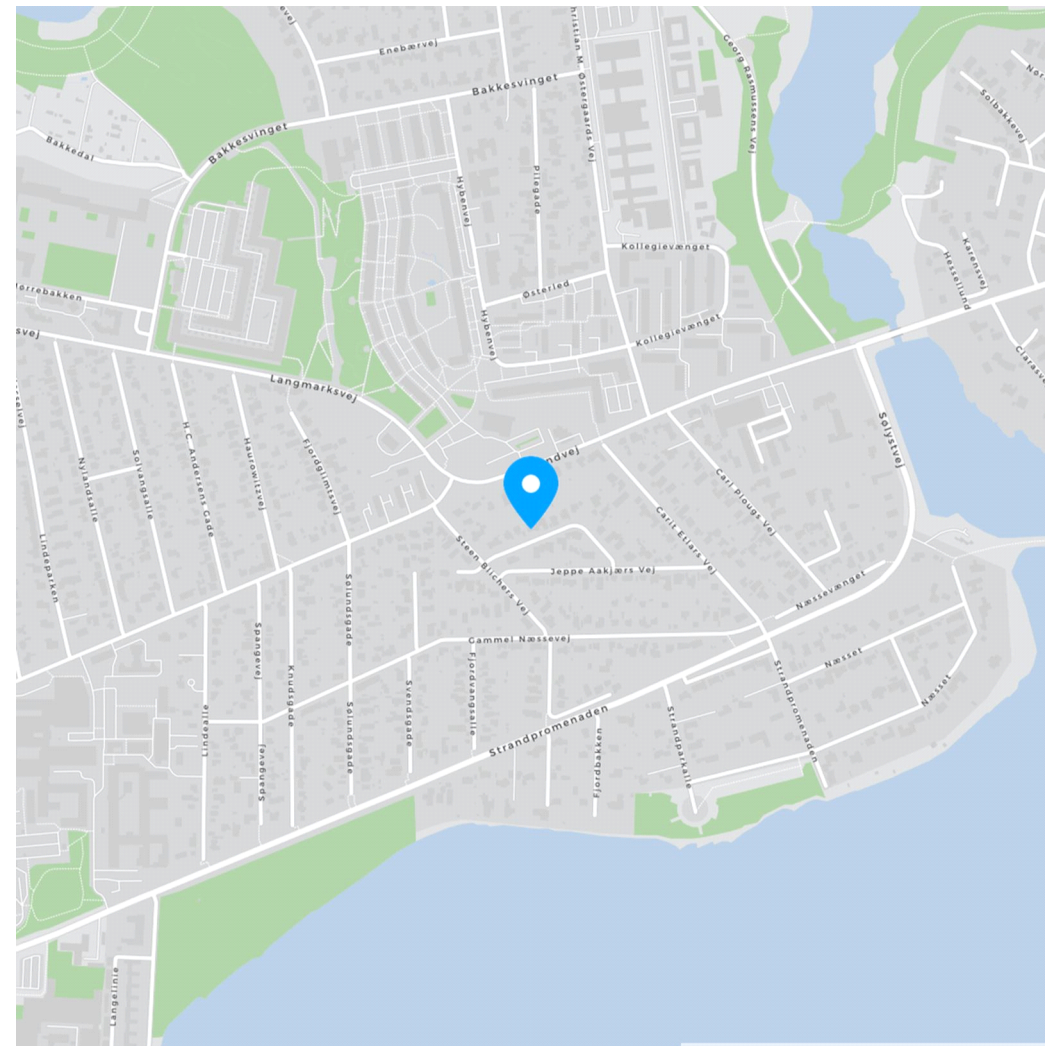
Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	95 x Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5643282
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960/1967

Arealer*

Grundareal:	792 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	19 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.

Servitutter:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 22,99 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 18,104 MWh, kr. 16.786,51.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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 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.

Overdækket terrasse

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



Adresse: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.405	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.498.000
Grundskyld	kr.	8.958	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	7.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	2.522.683
Rottebekæmpelse	kr.	161	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.108			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.422 md./ 161.068 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.879 md./ 130.547 år v/25,20%
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: 30.01.2026
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: 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: Johan Skjoldborgs Vej 7, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 30.01.2026

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

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	990.070	1.001.391	1.002.448	DKK	2,44	87.525	15,25	3,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.