



REAL

Solhjemsvej 5, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.954	Grund m ²	753
Byggeår	1964	Energimærke	C + C

Sagsnr. **6962484**

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: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026



Velkommen til Solhjemsvej 5 - en hyggelig og velindrettet villa på et lille, lukket vænge i Horsens Syd, hvor trygge rammer, godt naboskab og en nem hverdag går hånd i hånd.

Villaen er løbende vedligeholdt og med hele fire værelser er her plads til både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Husets naturlige samlingspunkt er den store stue, hvor der er god plads til både spiseplads og opholdsstue. Herfra er der direkte udgang til en solrig og hyggelig overdækket terrasse, som bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og et oplagt sted til sommerens måltider og afslappende stunder.

Boligen rummer desuden et lyst spisekøkken, et badeværelse med brus samt en entré. Hertil kommer et stort og anvendeligt bryggers med god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og familiens praktiske hverdag.

Her kan rykkes direkte ind, men boligen giver samtidig mulighed for at sætte sit eget præg, hvis det ønskes.

Udenfor er haven indrettet med flere hyggelige opholdsmiljøer, som giver gode muligheder for både afslapning og samvær. Til boligen hører desuden carport og gode udhuse, der giver fin plads til opbevaring, hobby eller andre praktiske formål.

Beliggenheden gør det nemt at få hverdagen til at fungere. Her er kort gå-afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, fitness og øvrige hverdagstilbud. Samtidig er Horsens centrum og resten af byen let tilgængeligt, ligesom man hurtigt kan komme på E45.

En hyggelig villa med en god og yderst anvendelig indretning, dejlige ude- rum og en skøn beliggenhed i den sydlige del af Horsens.

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: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang

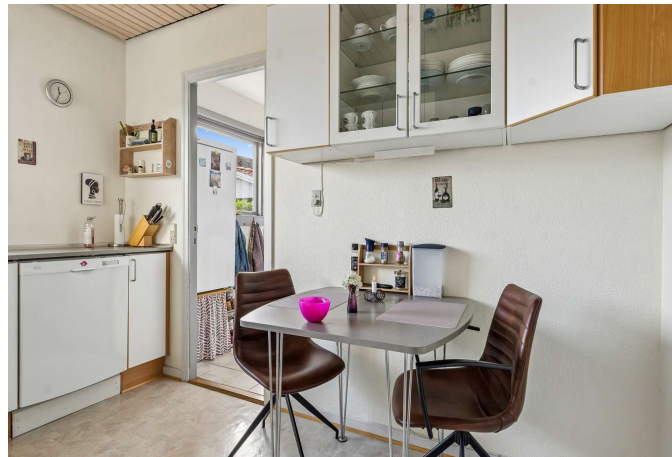
Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026



Værelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

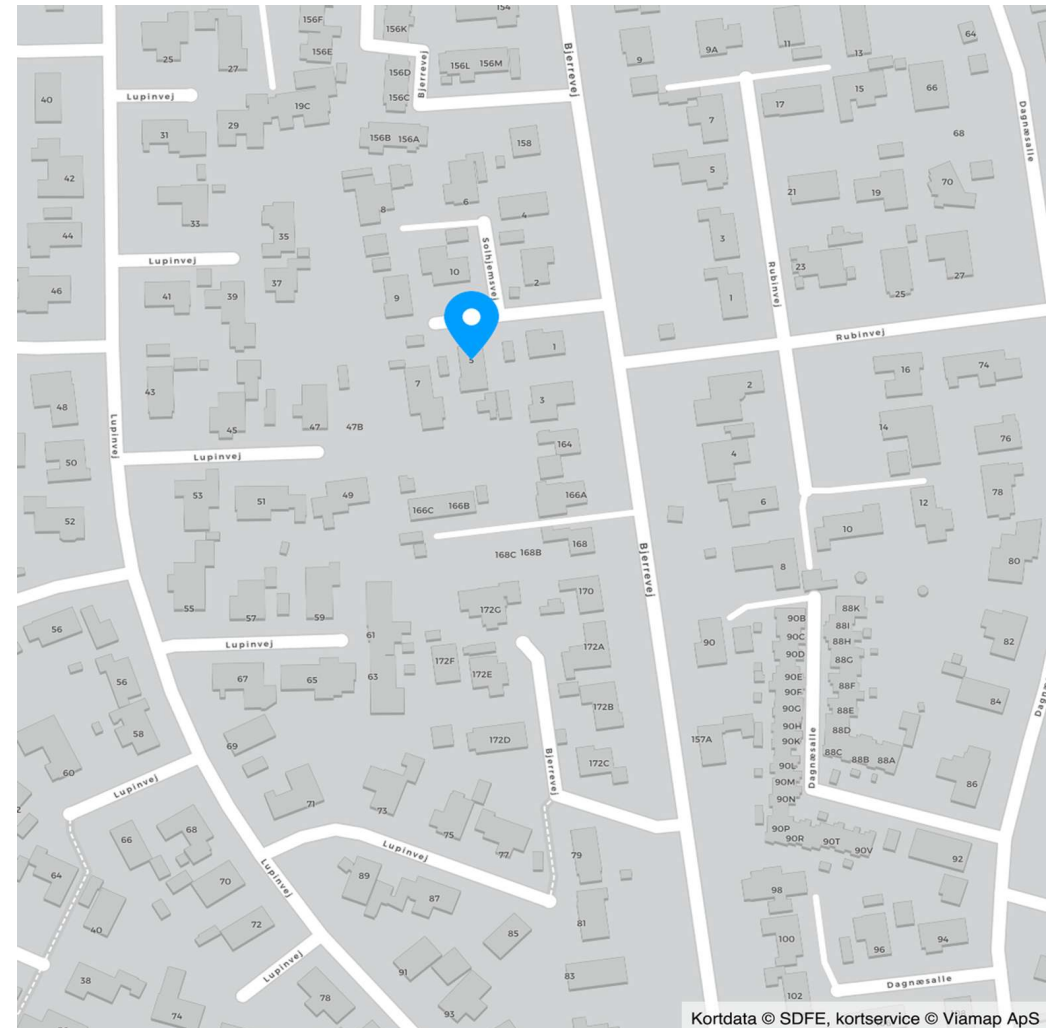
Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 20ch Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.: 4341137
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964

Arealer**

Grundareal: 753 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 23 m²
Carport: 24 m²
Overdækning: 8 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: 30.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 28.09.1967 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 15BO17 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Voss), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026

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: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeader i/på: brændeskur på 7 kvm - carport på 19
kvm - facadedør tættest mod vej i facade mod øst.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør kr. 9.546,43.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.279	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Grundejerforening	kr.	1.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Husforsikring	kr.	6.738	I alt	kr.	1.512.972
Kommunale ejendomsbidrag (renovation, rottebekæmpelse, skorstensfejning)	kr.	3.754	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.	23.443			

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: Solhjemsvej 5, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962484
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 04.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 555.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Solhjem
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret før 1. januar 2003

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

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering. I den forbindelse oplyses det, at Samn er i gang med et kloakeringsprojekt, som omfatter Solhjemsvej.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens haveskur på ca. 10 m² 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.