

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there are two red-brick houses with gabled roofs. A red arrow points from the top center of the image down towards the space between these two houses. To the left of the arrow, there is a green lawn with a trampoline. To the right, there is a paved driveway and a white car. In the background, there are more houses, trees, and a large green field.

REAL

P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	94
Kontantpris	1.545.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.531	Grund m2	986
Byggeår/ombygget	1924/2002	Energimærke	E

Sagsnr. **6962357**

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: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Der findes boliger, som ikke bare er villaer, men er hjem med sjæl og charme. På P C Jensensvej i Hovedgård gemmer der sig netop sådan en villa – et sted, hvor historie, charme og atmosfære går hånd i hånd - Ude som inde.

Vi byder Jer velkommen til "*Skrænten*" – en yderst charmerende og meget smuk muremestervilla fra 1924, der emmer af sjæl og historie. Villan er beliggende midt i Hovedgård på en stille, fredelig og meget børnevenlig adresse, hvor både natur og byliv er lige uden for døren.

Allerede ved ankomsten mærker man, at dette er et hjem med noget helt særligt at byde på. Her er de originale detaljer nænsomt bevaret: smukke plankegulve, stuer én suite, hyggelig kanap, fritlagte bjælker og afsyrede egetræsdøre, som tilsammen skaber en helt unik atmosfære. Samtidig er boligen løbende optimeret og fremstår meget velvedligeholdt – klar til at danne rammen om et nyt kapitel for sine kommende ejere.

Boligens hjerte er de to stuer én suite, hvor brændeovnen spreder hygge, og de store vinduespartier giver et smukt kig ud til haven. Herfra flyder hverdagslivet naturligt mellem samvær og ro. Køkkenet rummer plads til spisebordet og fungerer som et praktisk samlingspunkt. I kælderen findes et funktionelt vaskerum samt disponible rum med masser af muligheder – perfekt til opbevaring, hobby eller kreative projekter. På førstesalen finder I to gode værelser, hems samt et badeværelse, som fuldender indretningen.

Haven er en sand perle. Den skråner let og giver en fantastisk stemning med masser af plads til udeliv og hyggelige kroge, hvor både store og små kan nyde tilværelsen. Her finder man blandt andet et smukt magnolietræ, der blomstrer op som et malerisk syn om foråret – et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller en rolig stund i solen.

Villan har desuden stor garage med nyere elport.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen selv. Med "*anlægget*" - som er byens flotte legeplads, og selvfølgelig skoven som nærmeste nabo, får man naturskønne omgivelser helt tæt på. Samtidig er der kun er få minutters gang til skole, daginstitution, indkøb, fritidsaktiviteter, friluftsbad og offentlig transport.

Hovedgård byder på trygge rammer og et stærkt lokalsamfund, og med kort afstand til både Aarhus og Horsens, er det let at pendle til arbejde udenbys eller nyde storbyens tilbud.

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: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 hæ Hovedgård By, Ørridslev m.fl.
BFE-nr.:	4295900
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1924/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.457.000 kr.
Grundværdi:	606.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.165.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	484.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	986 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m ²
Garage:	20 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. 28.11.1924 Dok om færdselsret mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Blomberg), opvaskemaskine (Siemens), emhætte, komfur (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

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:

Hovedgård

På hjemmesiden www.hovedgaard.dk findes Hovedgård Byportal. Her kan du bl.a. få et overblik over de foreninger, institutioner og forretninger der er i Hovedgård. Derudover har byen en masse dejlige løbe- og gåruter som kan ses på siden www.hovedgaardff.klub-modul.dk (findes under fanen aktiviteter).

Byzone

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 5, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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 uvekkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Afvigelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er afvigelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet ejendommens brændeskur på ca. 12 m² ikke er noteret på BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 25,88 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 er kr. 10.783,49

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	4.218	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	4.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	1.566.442
Skorstensfejning	kr.	432	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	114			

Ejerudgift i alt 1 år

18.375

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.325 md./ 99.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.748 md./ 80.970 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: 28.01.2026
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: P C Jensensvej 5, 8732 Hovedgård
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 6962357
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 28.01.2026

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
Ingen													

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.