



REAL

Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.254	Grund m2	926
Byggear	1973	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6962381**

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: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne dejlige villa på Skyttevej 6 i Klejs er et oplagt valg for dig, der ønsker en velholdt og indflytningsklar bolig i naturskønne og rolige omgivelser.

Huset byder på en rummelig indretning der fordeler sig med et moderne bryggers. Et super indbydende køkken fra 2022 hvor der også blev etableret gulvvarme. Køkkenet er funktionelt og meget stilfuldt. Hertil er der åbnet lidt op til spise-stuen. Herudover er der en ekstra rummelig stue med udgang til haven.

Villaen har desuden tre gode, store værelser, som giver godt med plads til familien. Der er desuden et funktionelt badeværelse med toilet og bruseniche samt et gæstetoilet. Den tidligere gæsteindgang er lukket og der er i dag etableret en kontorplads.

I hjemmet finder du også en luft-til-vand-varmepumpe, som sikrer en effektiv opvarmning og et flot energimærke, der betyder lave energiomkostninger.

Boligen rummer også en god garage med tilhørende værksted, ideel til en masse værktøj og plads til hobby.

Vinduerne er løbende skiftet, hvor de nyeste er 3 lags vinduer fra 2025.

Skyttevej 6 ligger i et roligt område med nem adgang til både naturen og med 14 km til Horsens og 8 km til Juelsminde, er der fin afstand til alle hverdagens fornødenheder. Rårup skole rummer 0.-6. klasse og fra 7.-9. klasse er det Skolen i midten (Hornslyd). Til begge skoler kører der skolebus fra Klejs både ud og hjem. Mere omkring skolebussens køreplaner kan ses på Hedensted kommunes hjemmeside.

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.

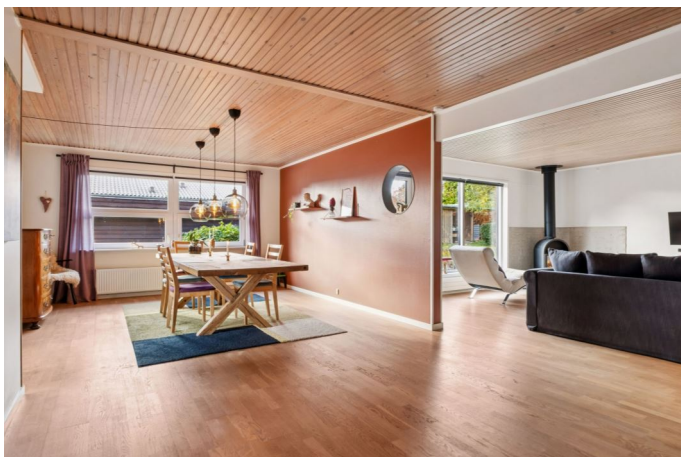
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Andersen

Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026



Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026



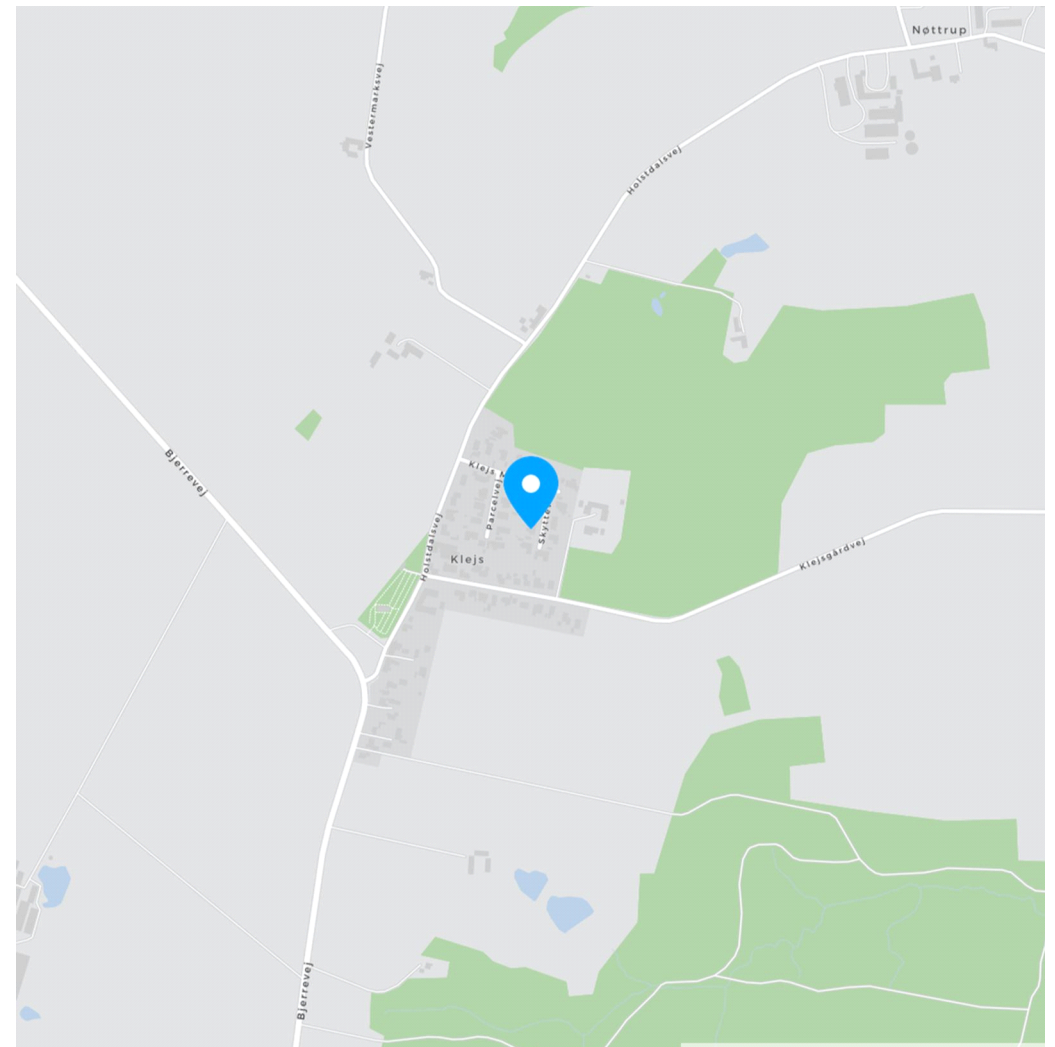
Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	21 as Klejs By, Rårup
BFE-nr.:	4323031
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	926 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	38 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.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.06.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 26.01.1983 Dok om byggetilladelse vedr.skorsten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.015.000 kr.
Grundværdi:	275.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	220.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Ikea), fryseskab (Bosch), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Siemens),
indbygningsovn (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 6.141 Forbrug: 4,66 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret.
Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens træskur i haven på ca. 20 m² ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeldelse.

Grundforbedringsfradrag

Der er på ejendommen i 1998 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011. Grundforbedringsfradraget bortfalder i 2028. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.



Adresse: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	1.517	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	1.557			
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.413.172
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Miljøafgift	kr.	1.619			

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

15.050

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.528 md./ 90.338 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.140 md./ 73.684 år v/24,50%
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: 31.01.2026
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: Skyttevej 6, Klejs, 7130 Juelsminde
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6962381
Ejerudgift/md.: kr. 1.254

Dato: 31.01.2026

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
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	640.241	640.241	641.600	DKK	4	43.340	25,25	4,46			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.