



REAL

Rolighedsvej 3, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	81
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.708	Grund m2	578
Byggear	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **6962231**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

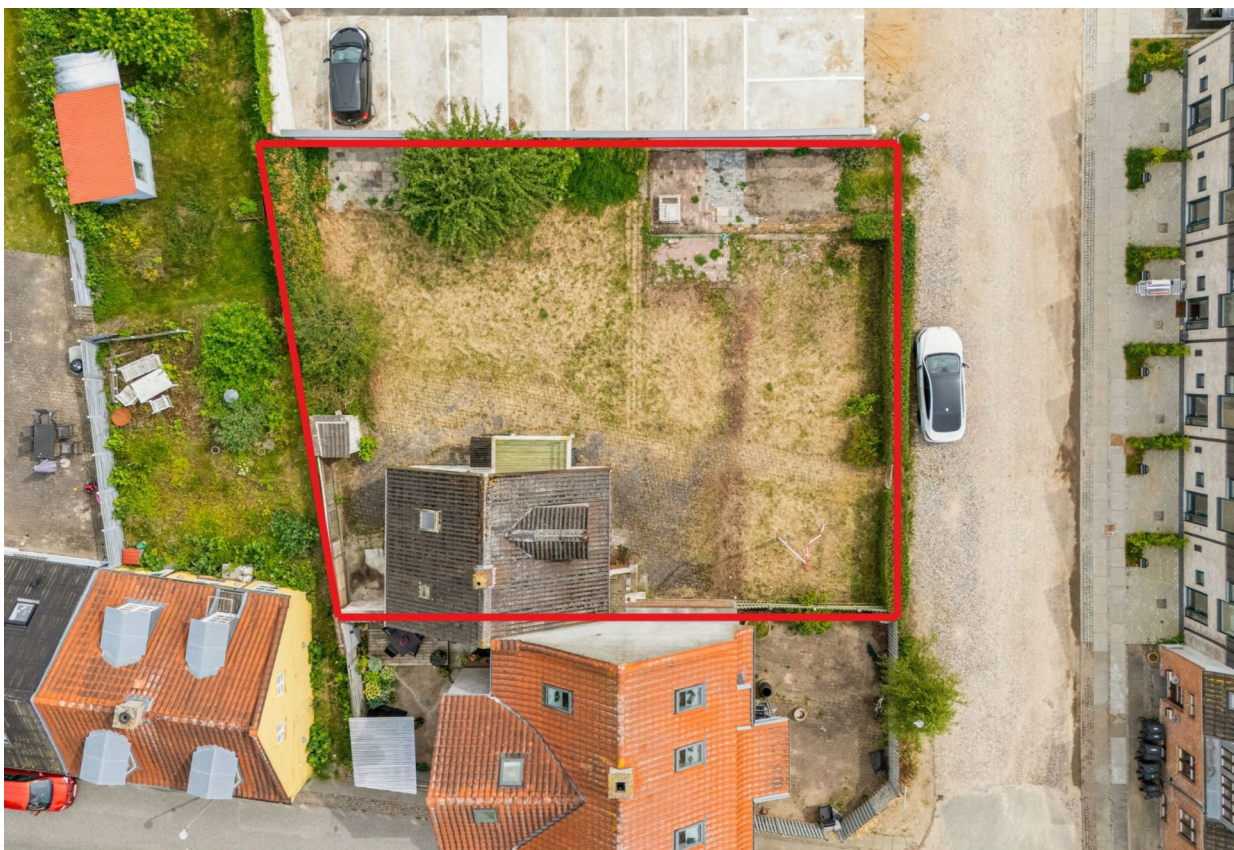
Salgsopstilling

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Midt i Horsens – på et lille, roligt og lukket vænge, finder du Rolighedsvej 3 – en villa, der i sin nuværende stand står klar til nedrivning, og dermed åbner døren for en enestående mulighed til dig, der ønsker at skabe dit drømmehjem fra bunden. Her får du en sjælden kombination af fredelige, trygge rammer og en helt central beliggenhed med kort afstand til både by, fjord og natur.

Grunden er en spændende mulighed for nybyggeri og ideel til fx. opførelse af en moderne, energirigtig villa med plads til liv, arkitektur og individualitet. Her kan du selv definere rammerne: drømmer du om en tagterrace? En bolig i et eller flere plan? Egen garage og privat parkering? Så er muligheden netop her!

Nuværende villa er tilsluttet fjernvarme og separatkloakeret.

Med en overskuelig grundstørrelse bliver haven dejlig nem at holde, og du får mulighed for at prioritere boligens indretning, funktionalitet og æstetik – alt sammen efter dine egne behov og ønsker.

Beliggenheden er i særklasse og svær at overgå. Du bor i gåafstand til både Langelinie, fjorden og den hyggelige lystbådehavn, hvor du kan nyde sommerens lange aftener ved vandet. Du er også i gåafstand til gågaden med butikker, caféer og kulturliv, og du har samtidig nem adgang til grønne områder som Lunden, der inviterer til afslapning, motion og natur midt i byen. Det lille vænge er præget af nye, flotte boliger og har en populær stemning, hvor byen møder ro og natur.

Rolighedsvej 3 henvender sig til flere målgrupper: det etablerede par med eller uden børn, det midaldrende par som ønsker at flytte tættere på byen, eller familien med store teenagere, som vil nyde nærheden til bylivet.

Dette er en investering i livskvalitet og en sjælden mulighed for at bygge nyt i et område, hvor byggegrunde sjældent udbydes. Med Rolighedsvej 3 får du det bedste fra alle verdener – og muligheden for at skabe dit hjem, præcis som du ønsker det.

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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026



Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

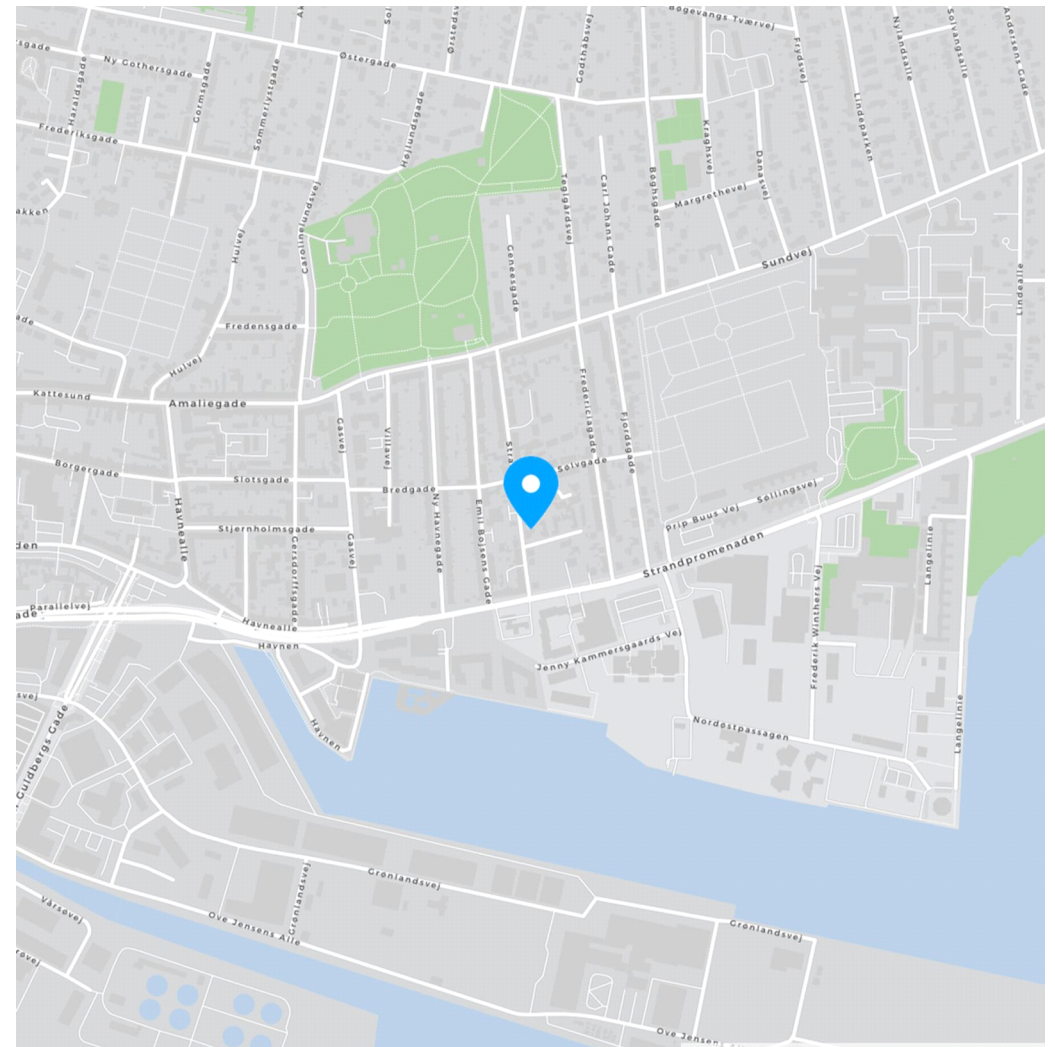
Dato: 29.01.2026



Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026



Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	619 b Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5646436
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.556.000 kr.
Grundværdi:	1.021.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	816.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	578 m ²
- heraf vej	99 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	32 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	49 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. 18.05.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.12.1908 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 21,83 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

Oplysning om foreløbige

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.

Om grunden

Ejendommen har en bevaringsværdi kategoriseret til 6, Der er dog tidligere opnået nedrivningstilladelse. Denne skal søges på ny.
Der er ingen lokalplan, hvorfor følgende bebyggelsesprocenter er gældende:
- 60 pct. for etageboligbebyggelse.
- 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
- 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.
- 45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil

Horsens Kommune har endvidere udtalt, at der må bygges 8,5 meters højde foruden kælder og materialevalg er ikke reguleret i en lokalplan eller deklaration, men må ikke være give reflekterende gener overfor naboer.



Adresse: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.348	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	7.106	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.915	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Husforsikring, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	1.209.800

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

20.495

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.470 md./ 77.641 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.243 md./ 62.915 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: 29.01.2026
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: Rolighedsvej 3, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 6962231
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 29.01.2026

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.