



REAL

Viborgvej 24, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.363	Grund m2	789
Byggear	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **6962393**

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: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Listen er lang med de mange tiltag der er sket på denne indbydende villa. Her kan nævnes at der i 2024 og 2025 er sket en omfattende renovering med bla nyt tag, sildebensparketgulve, lofter, vægge, køkken, badeværelse. Ja listen er lang og der er meget at fortælle. Hele stueplan og 1. sal står komplet forvandlet og totalrenoveret. Kælderen står med god loftshøjde og mere rå og klar til egne tiltag hvis ønsket.

Stueplanet består af flot entré med god loftshøjde, gæstetoilet. Fra entréen er der adgang til både 1. sal samt kælderen og hele stueplan. Køkkenet er åbnet op, så man i dag har det moderne køkken alrum samt en hyggelig stue. Fra køkkenet er der isat en dør, så der er direkte udgang til den nyetablerede terrasse.

1. sal ses ligeledes med højt til loft, synlige bjælker og loft til kip. Værelserne er rummelige og fra de 2 værelser er der udgang til den nyetablerede svalegang. Udover de 3 gode værelser, er der ligeledes et badeværelse med bruseniche samt gulvvarme.

Kælderen består af flere disponible rum samt et ældre badeværelse der d.d ikke er brugbart. Her er således hele 68 m2 som kan indrettes til lige det man ønsker.

Selve haven er med nyetableret terrasse og en have der er blevet ryddet for træer og buske. Græsplænen har ikke været mulig at etablere grundet årstiden.

Fra ejendommen er man både tæt til motorvejsnettet, indkøb, skole og offentlig transport. Hertil er naturen tæt på og der er tæt til de mange arrangementer på Fængslet.

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: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026



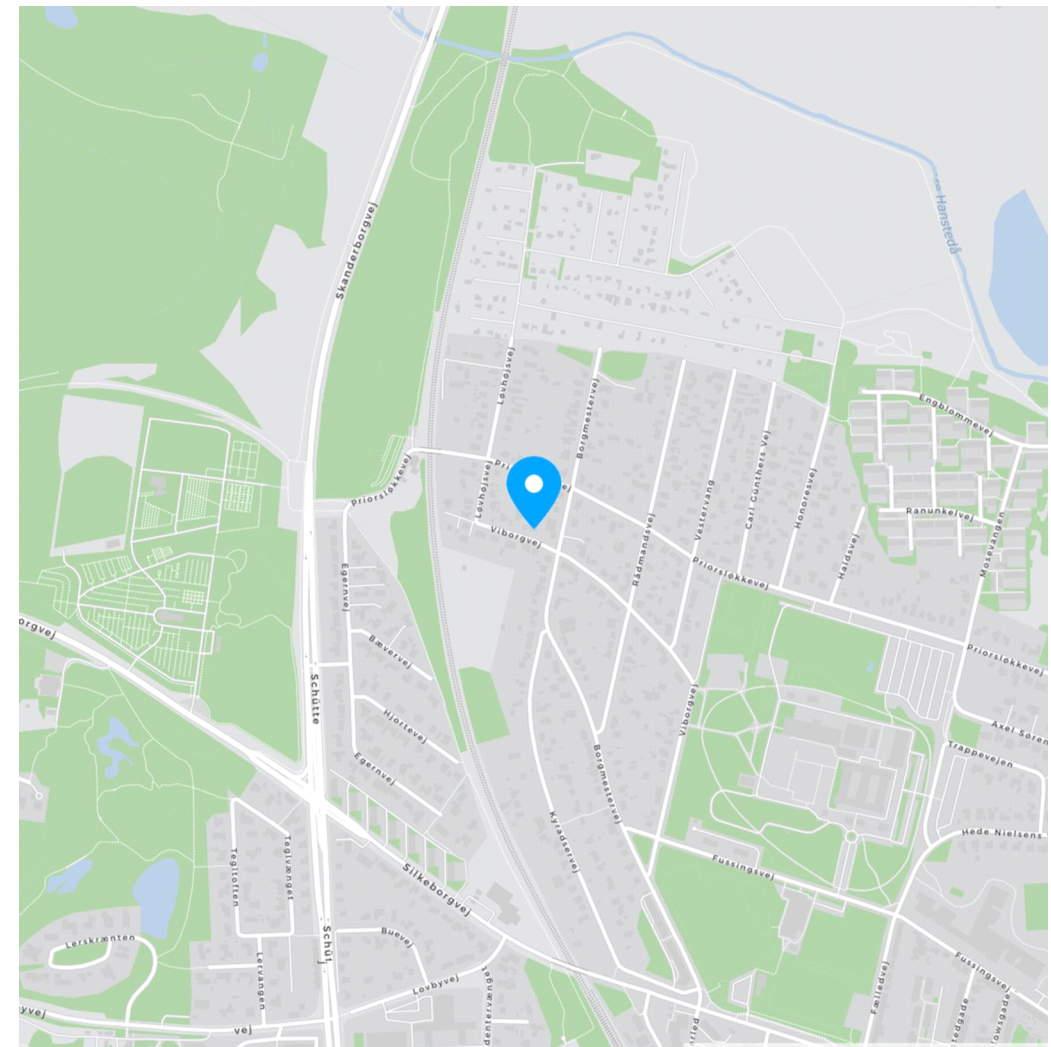
Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	68 I Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5642463
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.039.000 kr.
Grundværdi:	478.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	831.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	382.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	789 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	68 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. 10.11.1925 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 25.09.1929 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Whirlpool), opvaskemaskine (Progress), induktions kogeplade med emhætte (Elica), indbygningsovn (Progress),
microovn (Progress).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Kloakseparering

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 19,45 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.414,93.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er renoveret. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres. Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

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 C.



Adresse: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.239	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.327	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	4.567	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.219.215
Skorstensfejning	kr.	789	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.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		16.356			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.804 md./ 141.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.566 md./ 114.798 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: 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: Viborgvej 24, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 6962393
Ejerudgift/md.: kr. 1.363

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.114.011	1.114.011	1.116.601	DKK	4	74.101	28,75	4,73			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.