



Dortheas Vænge 26, Lund, 8700 Horsens

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	131
Kontant	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.171	Grund m ²	372
Byggeår	2026	Energimærke	A2015

Sagsnr. **6962347**

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: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026



Velkommen til det kommende nybyggede rækkehus beliggende i det skønne Lund ved Horsens. Dette moderne rækkehus på 131 m² byder på en lang række luksuriøse detaljer, som vil give dig den ultimative boligoplevelse.

I dette rækkehus finder du Troldektlofter, som er støjdæmpende og skaber et behageligt lydmiljø. Brusenicher med linjeafløb, gulvvarme i alle rum, væghængte toiletter med skjult cisterne og Silent gulve fra HARO er blot nogle af de detaljer, som er med til at gøre dette rækkehus ekstraordinært.

Det velindrettede køkken/alrum og stue byder på smukke og lyse materialer samt inventar fra Svane Køkkenet, som sikrer dig et stilfuldt og funktionelt køkkenmiljø. De tidløse 60x60 cm klinker og de stilfulde sorte arkitekt-tagrender med sorte nedløb er med til at fuldende det moderne udtryk, mens den lækre træterrasse og anlagte indkørsel med fliser skaber en indbydende atmosfære. Boligen består af entré, køkken alrum med viktualierum, tre gode værelser samt to badeværelser og bryggers. Herudover har denne model også en skøn overdækning med direkte adgang fra stuen.

Du kan se frem til at overtage nøglen til dette fantastiske rækkehus med mulighed for at nyde en færdig hæk og græsplæne, samt et udhus til opbevaring af diverse redskaber. Carport medfølger selvfølgelig også og en ekstra P-plads.

Tag springet og bliv den lykkelige ejer af dette nybyggede rækkehus i Lund. Kontakt os i dag for at høre mere og oplev selv den luksuriøse boligoplevelse, som venter på dig!

Projektet består af 29 rækkehuse med tre forskellige størrelser. 8 rækkehuse på 109 m², 6 rækkehuse på 125 m², 14 rækkehuse på 131 m² samt 1 fritstående bolig på 131 m²

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: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026



Adresse: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026



Dato: 11.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap Aps



Adresse: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 10dp Lund By, Tamdrup
BFE-nr.: 100553501
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2026

Arealer*

Grundareal: 372 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Lukkede overdækninger: 10 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 8 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.895.000
Grundværdi: 750.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.316.000
Grundlag for grundskyld: 600.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 31BO17 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug: 4.042 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	11.812
Grundskyld	kr.	5.220
Renovation	kr.	2.915
Grundejerforening anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	100
Husforsikring anslået	kr.	4.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
I alt	kr.	2.914.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 26.047

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.391 md. / 184.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.453 md. / 149.440 år v/26,48 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Dortheas Vænge 26, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962347
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 11.02.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening

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. Grundejerforeningen er ikke etableret endnu hvorfor beløbet hertil er anslået.

Materialer:

Mursten: Fra Egernsund Tegl

Tag: Ensidig taghældning, 1,44° med tagpap, Tagrender: Sorte arkitekttagrender, Vinduer/døre: Rationel, sorte træ/alu vinduer 3-lags
El-installationer: Lyspakke med spots
VVS-installationer: Fjernvarme og gulvvarme med trådløs termostatsstyring.
Udvendig frostfri vandhane
Varmeanlæg: Ventilationsanlæg med varmegenvinding
Sanitet: Væghængte toiletter med skjult cisterne. Linjeaflob i brusenicher
Lofter: Troldekt støjdempende, Vægge: Filt hvidmalet 2 gange, Gulv: Køkken/alrum, badeværelse, bryggers og entré: Klinker 60x60 cm
Stue, værelser: Træ/laminat fra HARO
Indvendige døre: Glatte hvide Swedoor med stålgreb
Inventar: SVANE KØKKENET, hvidt tidløst design. Hvidevarer: Indbygningsovn, indbygningsko-geplade, emhætte, opvaskemaskine, køl/frys
Redskabsrum: Træbeklædning med fast belægning. Carport: Galvaniserede stolper og fast belægning. Udvendig: Belægningssten, græsplæne og hæk.

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.