



**REAL**

## Dortheas Vænge 44, Lund, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>131</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.166</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>372</b>
Byggeår	<b>2025</b>		

Sagsnr. **6962350**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026



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 lyd miljø. 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 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026

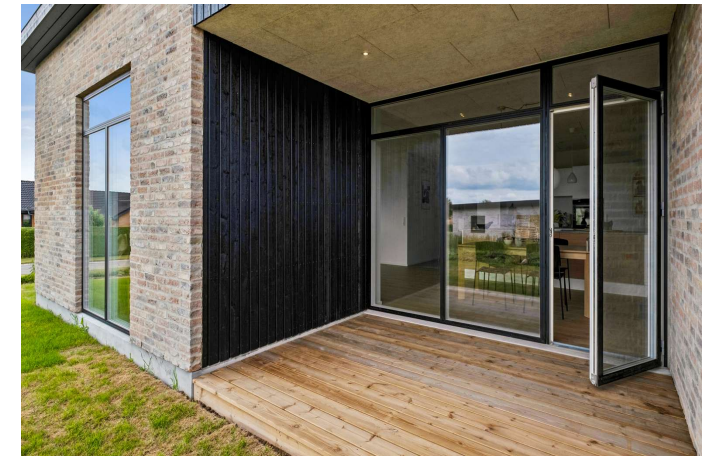




Adresse: Dortheas Vænge 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

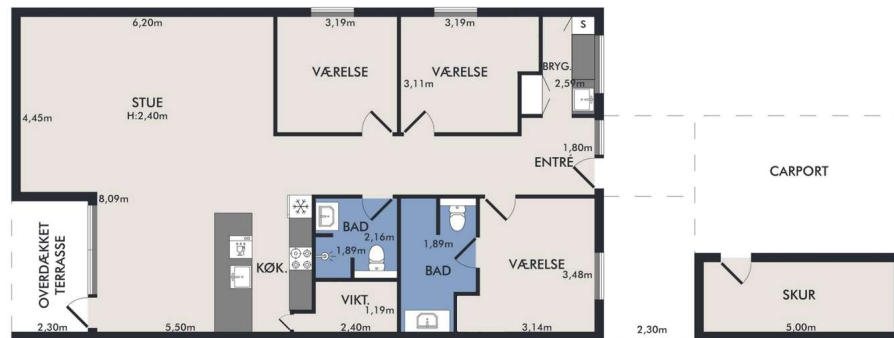
Dato: 10.04.2026



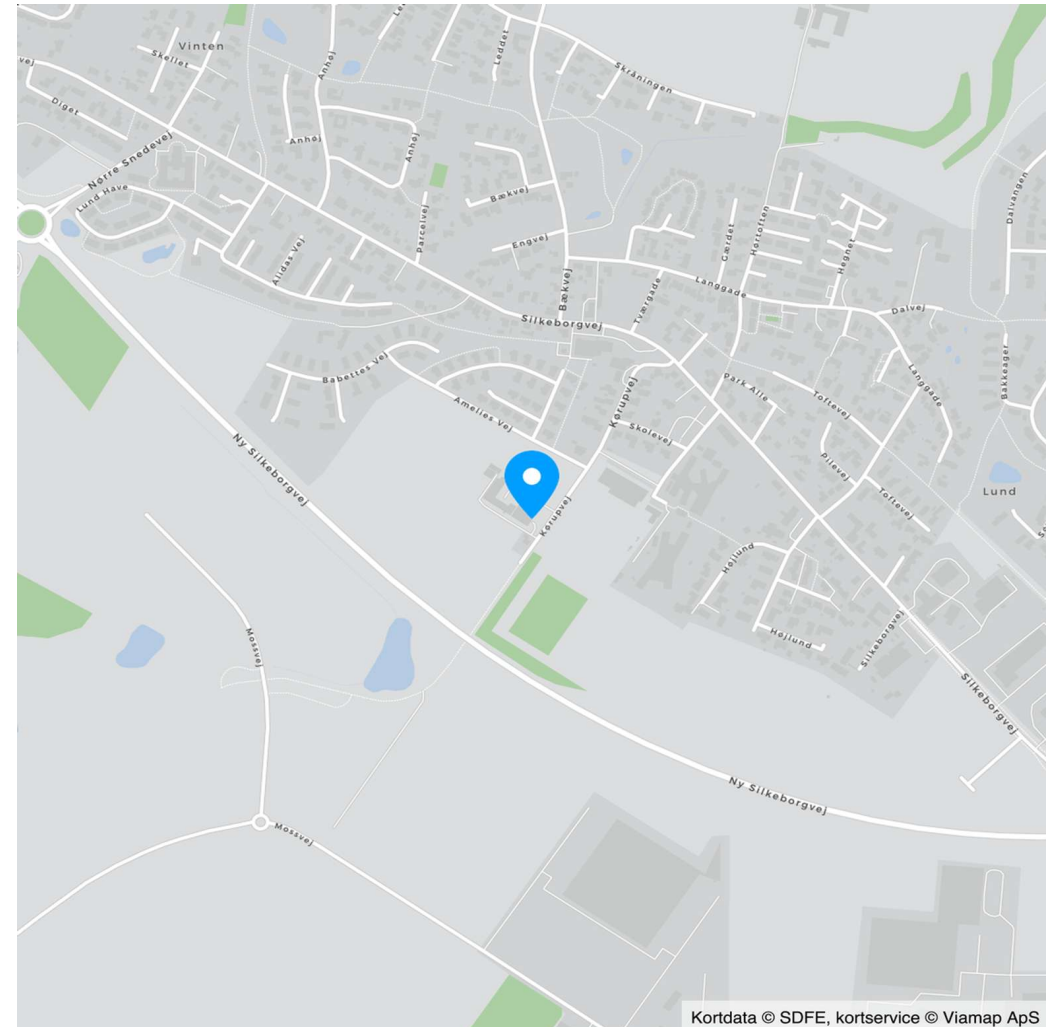
Adresse: Dortheas Vænge 44, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dortheas Vænge 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 10df Lund By, Tamdrup  
BFE-nr.: 100553312  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation:  
Opført/ombygget år: 2025

**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

**Arealer\*\***

Grundareal: 372 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 131 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 19 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Overdækning: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 31BO17 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 1-2008 - Boligområde, Lund Syd

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 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026

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: Da boligen ikke er bygget endnu, forefindes ingen forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Dortheas Vænge 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.812
Grundskyld	kr.	5.220
Renovation	kr.	2.915
Grundejerforening anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse anslået	kr.	45
Husforsikring anslået	kr.	4.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Skødeskrivning, tinglysning og refusionsopgørelse (udføres af sælgers advokat)	kr.	5.000
I alt	kr.	2.919.250

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. 25.992

**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 44, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 10.04.2026

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 Egersund 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 termostatstyring.

Udvendig frostfri vandhane

Varmeanlæg: Ventilationsanlæg med varmegenvinding

Sanitet: Væghængte toiletter med skjult cisterne. Linjeafløb i brusenicher

Lofter: Troldekt støjdæmpende, 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<sup>®</sup>

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.