

REAL



## GI Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>945.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.826</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>610</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1964</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **700-0605**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

## 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: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026



### **Villa fra 1877 med moderne komfort og dejlig beliggenhed**

Velkommen til denne villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det idylliske Sejet, kun 10 minutter fra Horsens og 15 minutter fra Juelsminde, finder du her et hjem, der er perfekt for dem, der ønsker både ro og nærhed til bylivets faciliteter. Med et boligareal på 112 kvadratmeter tilbyder denne villa rigelig plads til den lille familie eller parret, der ønsker at nyde livet i smukke omgivelser.

Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en lys og indbydende entre. Her er der praktisk mulighed for at installere en vaskemaskine og tørretumble, samt adgang til et fint badeværelse med alle nødvendige faciliteter. Husets hjerte er uden tvivl det rummelige køkkenalrum, som flyder harmonisk sammen med den åbne stue. Dette område er ideelt til både hverdagens afslapning og hyggelige sammenkomster med venner og familie.

På førstesalen venter to gode værelser samt opbevaringsmuligheder i reposen – perfekt for børneværelser eller kontorplads alt efter behov. Villaen er indflytningsklar og byder på mange muligheder for personliggørelse, så du kan sætte dit eget præg på hjemmet.

Udendørs kan du nyde solen på den sydvendte overdækkede terrasse – et fantastisk sted at starte dagen med morgenkaffen eller afslutte aftenen under stjernerne. Derudover rummer ejendommen en garage med plads til bil samt ekstra opbevaring.

Med cykelsti hele vejen til Højvangsskolen, eller med skolebus er dette hjem ideelt placeret for familier med børn i skolealderen. Denne charmerende villa fra 1877 tilbyder ikke blot en bolig men også en livsstil fyldt med historie og moderne komfort.

### 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: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026





Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026





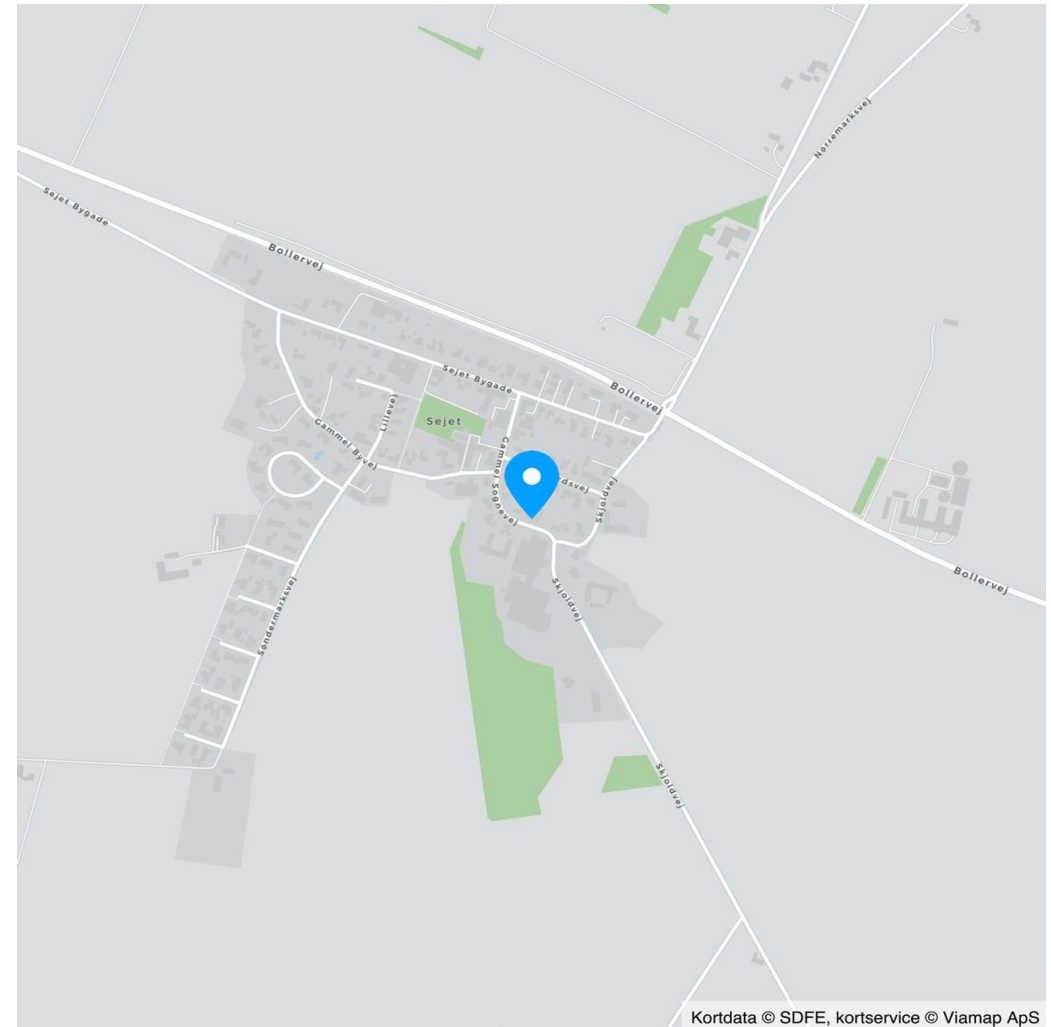
Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 34b Sejet By, Uth  
BFE-nr.: 4325627  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1877/1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 913.000  
Grundværdi: 336.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 730.400  
Grundlag for grundskyld: 268.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 610 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 44 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 40 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 83BE01 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 177 - Lokalplan 177 - Sejet by

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Ikea), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens, Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 5.625 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.725	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.571
Rottebekæmpelse	kr.	142	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.948	I alt	kr.	968.621
Leasing af varmepumpe	kr.	6.840			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.909			

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.189 md. / 62.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.154 md. / 49.846 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Gl Sognevej 19, Sejet, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 700-0605  
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 28.04.2026

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:

**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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium.

**Bevaringsværdi:**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 124.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.04.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 115.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.04.2026

# 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.