



REAL

Dortheas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	131
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.200	Grund m2	372
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **6962348**

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: Dortheas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

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 støjdæpende 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 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025



Adresse: Dortheas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025



Dato: 26.11.2025



Adresse: Dorteas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	10 di Lund By, Tamdrup
BFE-nr.:	100553495
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

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

Arealer er i henhold til bygningstegninger

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

Boligområde Lund Syd, 01-2008, Lund.

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

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.



Adresse: Dorteas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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.: 3.400 Forbrug: 3,84 MWh
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: 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 A2015.



Adresse: Dorteas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.812	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.323	Skødeskrivning, tinglysning og refusionsopgørelse (udføres af sælgers advokat)	kr.	5.000
Grundejerforening anslået	kr.	2.000	I alt	kr.	2.919.250
Rottebekæmpelse anslået	kr.	45	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.		
Husforsikring anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1 år		26.400			

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 15.267 md./ 183.203 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md./ 148.278 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 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: 26.11.2025
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: Dortheas Vænge 38, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962348
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 26.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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/aluminium 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

Løfter: 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, indbygningsskiveplade, 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.