



REAL

Højvangen 36, 8700 Horsens

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.895.000
2.468
1973

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

185
6
900
C

Sagsnr. **6962077**

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: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Nu kan I blive de nye ejere af en stor og flot kvalitetsvilla, som placerer jer trygt og godt i det attraktive Højvangskvarter - tæt på på alt lige fra skole til natur, men også til byliv. Her får I altså det bedste fra alle verdener: Nem adgang til naturen i form af skov og fjord, sikre gåruter til skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter m.m. men også i cykelafstand til Horsens Midtby.

I størrelse og indretning passer villaen især godt til børnefamilien eller parret med planer herom.

Boligarealet er på 185 kvm i ét plan, og dertil kommer en super anvendelig kælder på 83 kvm. Her får I bryggers, viktualierum og et stort multirum: perfekt til festlige lejligheder, hjemmebiograf eller hobbyprojekter.

Hoveddøren åbner til en lys og rummelig entré, der sammen med en fordelingsgang fletter hele hjemmet sammen. I husets ene ende ligger tre værelser side om side, oplagt til børn eller gæster; i modsatte ende ligger et stort, flot soveværelse, hvor voksne kan få lidt privatliv. To badeværelser er her også, det ene med karbad, det andet med bruseniche.

Madlavning og samvær er der plads til i det velindrettede køkken fra Svane. Den hyggelige spisestue og den store, lysfyldte stue med en charmerende indbygget pejs fra 2023, sætter rammen for hygge og samvær for hele familie.

Villaen er lys og indbydende og er løbende vedligeholdt og moderniseret med mange fine detaljer - originale, som nye. Alt, I skal gøre, er at rykke ind og pakke ud.

Uden for venter en solrig, velanlagt og hyggelig have. Den er lukket og privat, så I uforstyrret kan slappe af på den sydvendte terrasse, der har sol fra morgen til aften.

En dobbelt garage får I også, ligesom den overdækkede terrasse er perfekt til sommerens grillaftenener.

I kommer til at bo i Højvangskvarteret, et yderst attraktivt område, der både er trygt og børnevenligt. Huset ligger desuden på et lukket vænge med trygge udbyggede stisystemer og legekammerater i alle aldre. Fra Højvangskvarteret kommer man hurtigt på omfartsvejen og dermed E45.

Lad os byde jer - Velkommen til Højvangen 36!

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: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Terrasse

Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025



Værelse



Badeværelse



Værelse



Hall



Værelse



Ejendommen

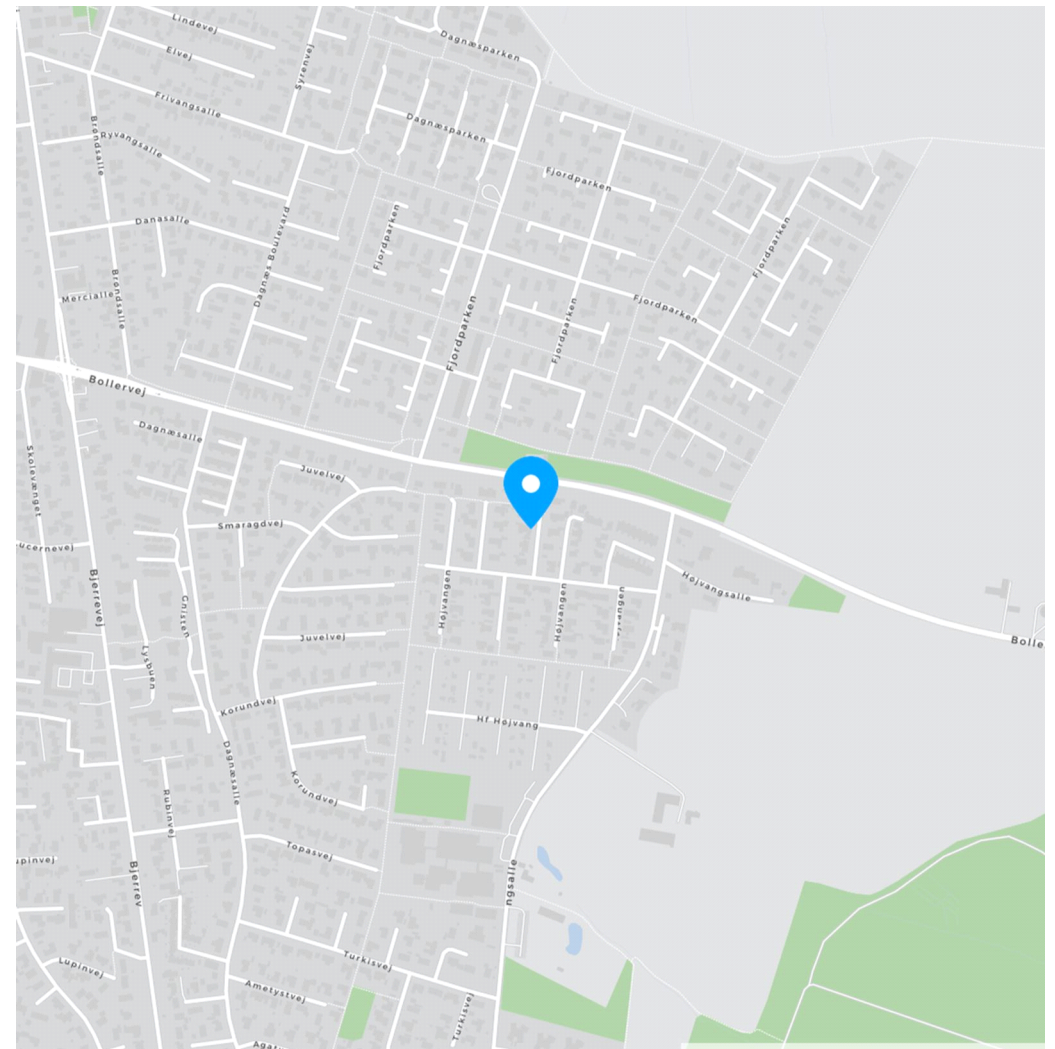
Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	6 ah Dagnæs By, Tyrsted
BFE-nr.:	4337806
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	900 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	83 m ²
Carport:	42 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033 - Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside.

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 10.06.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 09.04.2019 Tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.794.000 kr.
Grundværdi:	750.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.235.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Ukendt), Indbygningsovn (Voss), Induktionsplade (Siemens).

Der er fiber.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Sekundære bygninger er ikke omfattet af sælgers forsikring. Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 31,23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats - monteret 2023
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug til fjernvarme for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025 er kr. 19.329,54

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	8.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.323		kr.	2.925.002
Skorstensfejning	kr.	644	I alt		
Grundejerforening	kr.	500			
Rottebekæmpelse	kr.	189			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 29.610

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 15.264 md./ 183.162 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.354 md./ 148.246 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: 03.12.2025
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: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.090.663	2.090.663	1.714.879	DKK	1,5	109.683	26,50	3,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Højvangen Formand Kaj D. Olesen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. I forlængelse heraf kan det oplyses at pejseindsatsen er installeret i 2023 - dokumentation foreligger.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

2020 vurdering foreligger.

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.

Privat/fælles vej:

Køber gøres bekendt med, at ejendommen er beliggende på privat/fællesvej, hvorfor der kan komme ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse af vejen. Vejen er renoveret i 2008.

BBR afvigelser:

Køber gøres opmærksom på følgende BBR afvigelser:

- Garage er registreret som carport.

- Overdækninger jf. tilstandsrapporten på hhv. 40 og 20 kvm. er ikke registreret på BBR.



Adresse: Højvangen 36, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 6962077
Ejerudgift/md.: kr. 2.468

Dato: 04.12.2025

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.