

REAL



Nansensvej 44, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.554	Grund m ²	262
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0656**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / 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: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026



Totalrenoveret villa med attraktiv beliggenhed

Her får du en gennemført og indflytningsklar villa, hvor klassisk charme møder moderne komfort. Ejendommen fremstår totalrenoveret og byder på hele 135 etagemeter fordelt på en funktionel planløsning, som udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Allerede i entreen mærkes den lyse og indbydende stemning, og der er god plads til både sko og overtøj, så hjemmet tager sig velorganiseret og imødekomende ud fra første skridt.

Husets hjerte er det store og lyse køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her skabes et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster, hvor madlavning, samtaler og afslapning kan smelte sammen i hyggelige rammer. Det moderne køkken fremstår elegant og tidssvarende, og de gennemgående materialevalg understreger den høje renoveringsstandard. Boligen har desuden fået nye gulve, vægge og lofter, så alt fremstår friskt, harmonisk og klar til brug. På førstesalen venter et stort soveværelse med masser af skabsplads samt et moderne badeværelse med bruseniche og gulvvarme, her er der skabt en rolig og komfortabel atmosfære. Kælderen er særdeles anvendelig med god loftshøjde og mange muligheder. Her findes 2 disponible rum, bryggers og et ekstra badeværelse, og den gennemgående gulvvarme i hele kælderen gør etagen både behagelig og praktisk året rundt.

Renoveringen er udført med stor omtanke og omfatter blandt andet tegltag fra 2005 samt vinduer fra 2021, hvilket bidrager til en moderne og velholdt helhed. Boligen står derfor som et attraktivt køb for dig, der ønsker et hjem med både kvalitet og minimal vedligeholdelse. Den lukkede have er anlagt med terrasse og græsplæne og giver en skøn, privat ramme om udelivet.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen. Her bor du med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, og Bakkelunden ligger blot få minutters gang fra adressen. Samtidig er der nem adgang til Horsens midtby, hvilket gør det enkelt at få hverdagen til at hænge sammen, uanset om det gælder arbejde, fritid eller familieliv.

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: Mads Grabow

Adresse: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026



Adresse: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026



Dato: 14.08.2026





Adresse: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 21fo Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.: 4341376
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1929

Arealer**

Grundareal: 262 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 50 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: 1.102.000
Grundværdi: 581.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 881.600
Grundlag for grundskyld: 464.800

* 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

- Nr. 1: 08.02.1924 - Dok om hegn, hegnsmur mv, bro
- Nr. 2: 26.06.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 24.02.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 13.10.2017 - Servitut om Vejbyggelinje

Planer

Kommuneplan 15BO10 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan C - Byplanvedtægt for et område af Tyrsted

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Siemens), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske varmekonsum var i 2025 13,79 MWh kr. 12.116,81

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nansensvej 44, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
 Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.496	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	100	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.090	I alt	kr.	2.024.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.645		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.924 md. / 131.091 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.746 md. / 104.952 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Nansensvej 44, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 700-0656
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.490.000
Nr. 6: hovedstol kr. 68.000
Nr. 7: hovedstol kr. 200.000

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.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi:

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold:

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

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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

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.