

REAL



Pilevej 4, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.788	Grund m ²	762
Byggeår/ombygget	1969/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0563**

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: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026



Villa i Lund med stor have og garage

Velkommen til denne villa fra 1969, beliggende i det eftertragtede område Lund. Med et boligareal på hele 147 kvadratmeter byder denne ejendom på masser af plads til både den store familie og dem, der elsker at invitere venner og familie på besøg. Villaen er løbende renoveret, senest med nyt tagpap i 2019, hvilket sikrer en vedligeholdelsesfri boligoplevelse. Ejendommen rummer også en stor garage med flere opvarmede rum – ideelle som værksted eller hobbyrum for gør-det-selv entusiasten.

Når du træder ind ad hoveddøren, mødes du af en rummelig entre med rigelig plads til sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i husets hjerte – det åbne køkken/alrum og stueområde. Det lyse køkken er velindrettet med god arbejdsplads og skabsplads nok til selv den mest ambitiøse hjemmekok. Den store stue inviterer til hyggelige aftener foran fjernsynet eller lange middage ved spisebordet, hvor der er plads nok til alle dine gæster.

Forældresoveværelset ligger placeret for sig selv og har indbyggede skabe samt eget badeværelse udstyret med en stor bruseniche og gulvvarme for ekstra komfort. I modsatte ende af huset finder vi tre gode værelser, som kan bruges som børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov. Derudover findes et praktisk gæstetoilet samt et funktionelt bryggers/bagindgang med god opbevaringsplads.

Udenfor venter en stor lukket have fyldt med muligheder – hvad enten du drømmer om din egen køkkenhave eller blot ønsker et sted at slappe af i solen mens børnene leger trygt omkring dig. Flere terrassemiljøer giver mulighed for at nyde udendørslivet året rundt; herunder en overdækket terrasse perfekt til grillfester uanset vejret.

Lund er kendt for sit stærke lokalsamfund samt gode faciliteter såsom skole, daginstitutioner og idrætsforeninger indenfor kort afstand. Med nem adgang til både Horsens via busser samt motorvejen E45 bliver pendlerlivet lettere end nogensinde før! Området byder desuden på smuk natur lige udenfor døren takket være grønne stier samt nærheden til Lund Børneskov anlagt så sent som i 2023.

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: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers

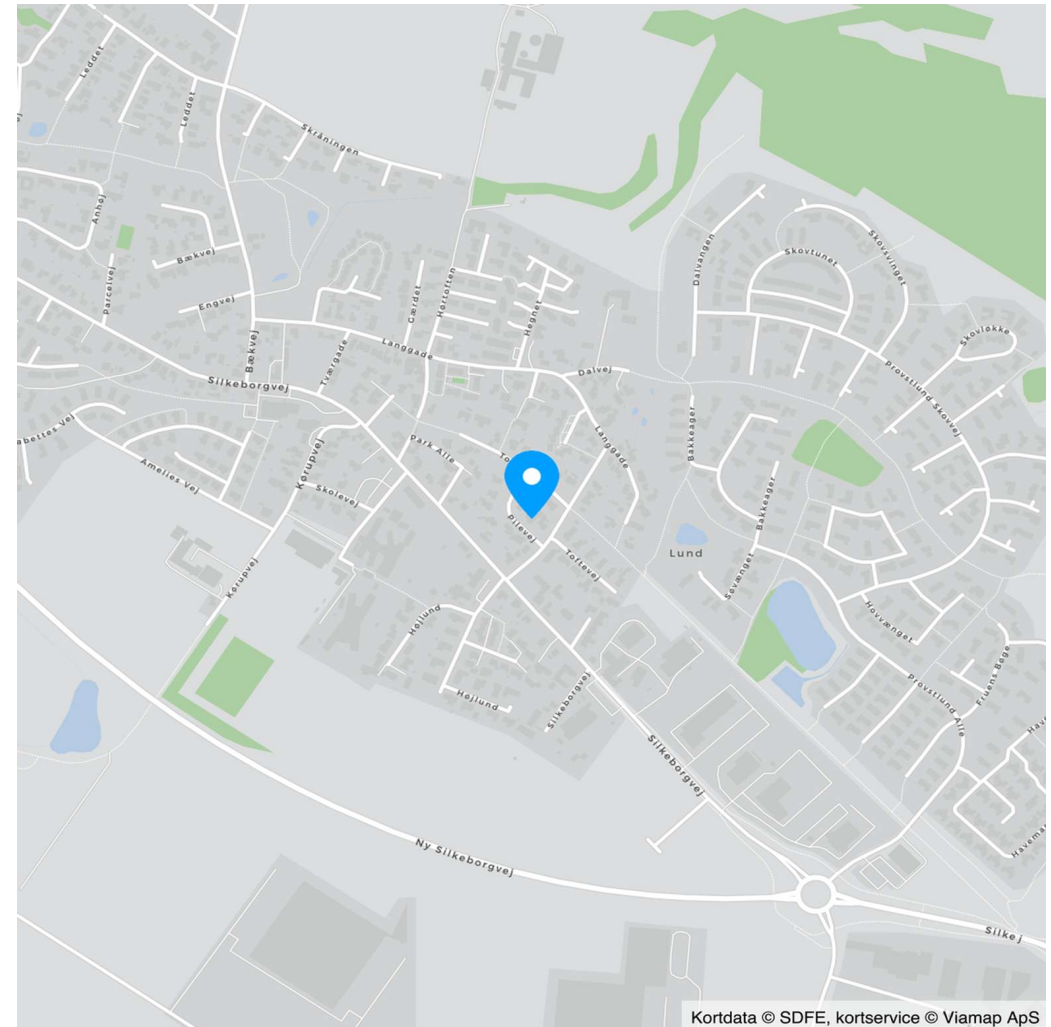


Gang

Adresse: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5as Lund By, Tamdrup
BFE-nr.: 4301704
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.762.000
Grundværdi: 760.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.409.600
Grundlag for grundskyld: 608.000

Arealer**

Grundareal: 762 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Garage: 60 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

- Nr. 2: 14.03.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan 31BO08 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske forbrug i 2025 var kr. 12.569, MWh 12

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.189	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	190	I alt	kr.	2.620.517
Husforsikring	kr.	5.874	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.	21.458		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.275 md. / 171.302 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.430 md. / 137.161 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Pilevej 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 700-0563
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.199.000
Nr. 4: hovedstol kr. 87.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.