



REAL

Cecilies Vej 13, Lund

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	987
Kontantpris	945.000		
Udbetaling	50.000		
Ejerudgift	503		

Sagsnr. **6961890**

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: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Cecilies Vej - den gode mulighed for at investere i din drømmegrund i det attraktive område Lund ved Horsens! Cecilies Vej er kendt for sin naturskønne beliggenhed, rolige atmosfære og samtidig nærhed til byens bekvemmeligheder og motorvejsnettet.

Med dens generøse størrelse har du masser af plads til at realisere dine byggedrømme. Området omkring Cecilies Vej byder på et væld af rekreative aktiviteter, der passer til enhver smag. Med naturen lige uden for din dør kan du nyde afslappende gåture, løbeture eller cykelture i de omkringliggende omgivelser. Derudover er der nem adgang til golfbaner, idrætsfaciliteter og andre fritidsaktiviteter samt motorvejsnettet.

For familier er dette område særligt attraktivt på grund af de nærliggende skoler og daginstitutioner samt indkøb. Horsens bymidte ligger inden for kort rækkevidde, hvor du finder et væld af shoppingmuligheder, cafeliv mv.

Transportmæssigt er området godt forbundet. En kort køretur på få minutter bringer dig til motorvejen, der forbinder dig til større byer som Aarhus, Vejle og Kolding. Derudover er offentlig transport let tilgængelig.

Der er ikke byggepligt på grundene og der er ingen servitutter. Lokalplanen skal overholdes. Alle priser på grundene ses på præsentationen på nettet.

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: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025



Adresse: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025





Adresse: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: ubebygget areal (ikke landbrugsareal)
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 10 bv Lund By, Tamdrup
BFE-nr.: 100403474
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Grundværdi: 652.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 521.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 987 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: 1 - 2008 Boligområde, Lund Syd

Servitutter: ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Regn/spildevandsstik fremføres/afregnes af sælger til grunden. Køber etablerer/afregner stikledning på egen grund og frem til hus

Vandforsyning: Vandstik fremføres/afregnes af sælger til grunden. Køber etablerer/afregner stikledning på egen grund og frem til hus

Elforsyning: Fremføres af sælger til elskab. Køber etablerer stikledninger fra skab til egen grund og frem til hus.

Varme: Der føres fjernvarmeforsyning frem til området. Køber betaler selv omkostninger for etablering heraf. Se mere på www.fjernvarmehorsens.dk. Udgiften beregnes ud fra følgende på det enkelte projekt:
1)Tilkoblingsbidrag, 2) Installationsbidrag afregnes pr. m² indtil 400 m² BBR-areal
3)Stikledningsbidrag, pr. løbende meter på grunden.

Fiber: Norlys Fibernet og TDC Fibernet er fremført til skel. Køber sørger selv for tilslutningsaftale og omkostninger hertil.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde



Adresse: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.538	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
			I alt	kr.	952.550
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		6.038			

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 5.527 md./ 66.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.359 md./ 52.308 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: 22.11.2025
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: Cecilies Vej 13, Lund, 8700 Horsens
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 945.000

Sagsnr.: 6961890
Ejerudgift/md.: kr. 503

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:

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: Grundejerforeningen Ceciliesvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Lokalplan

Det pointeres at lokalplanen fra 2008 har naturgas som opvarmning. Det er ikke gældende længere, da fjernvarme nu er installeret i området.

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 ejendomsskatteformen. 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.

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.