

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Langgade 48, Lund, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>106</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.643</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>1957</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6962305**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## 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: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026



### Indbydende villa med stor garage på lukket rummelig grund

På lukket blind vej i Lund, i skønne rolige omgivelser, ses denne skønne villa med lukket stor grund på 1000 fine m<sup>2</sup>. Her er plads til rum og leg og plads til både shelter, bålplads, drivhus, trampolin og dette foruden at pladsen bliver trang. Haven er lukket, privat og overskuelig med flere gode frugttræer. Tilhørende ses en 36 m<sup>2</sup> stor garage med plads til enhver hobby og der er ligeledes bygget en grav til bilentusiasten.

Selve ejendommen består af hele 161 etagemeter. Dette består af 106 m<sup>2</sup> bolig samt 55 m<sup>2</sup> super indbydende kælder. Villaen er både med fjernvarme og er kloaksepareret.

I 2017 blev ejendommen tilbygget med et ekstra badeværelse med gulvvarme, samt en gang med skabsvæg og ligeledes med gulvvarme. Herfra er der udgang til den hævede terrasse der ligeledes er fra 2017.

Rummelig stue med Morsø brændeovn og med kig til haven. Der er åben forbindelse til køkkenet med fin skabsplads og lyse fronter. Herudover et gæstetoilet. På 1. sal ses to værelser. Der er mulighed for at inddrage en stor del af skunken, som ikke er udnyttet. Hermed skabes muligheden for at få flere bolig m<sup>2</sup>. Kælderen fremstår meget indbydende med gode store disponible rum. Herunder badeværelse og bruseniche samt installationen til vaskesøjle.

Villaen ligger i Lund som er en særdeles attraktiv by i vækst og er blot 10 min fra Horsens. Her er vi tæt på E45 og der er både skole, indkøb, off transport og gode idrætsfaciliteter.

Et rigtig fint hus vi vil glæde os til at vise frem!

### 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.

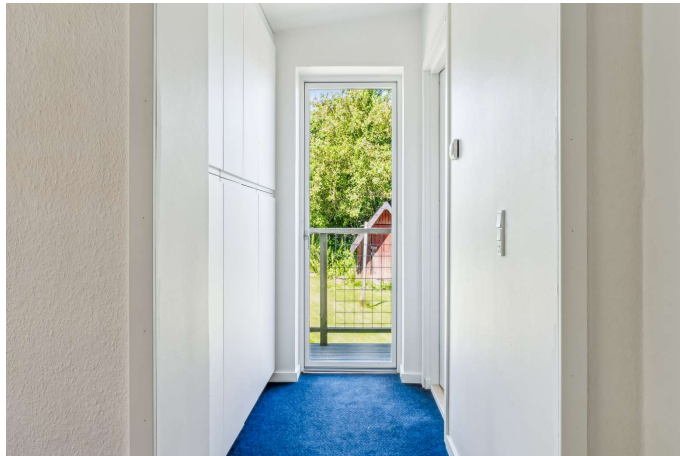
Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Andersen



Adresse: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

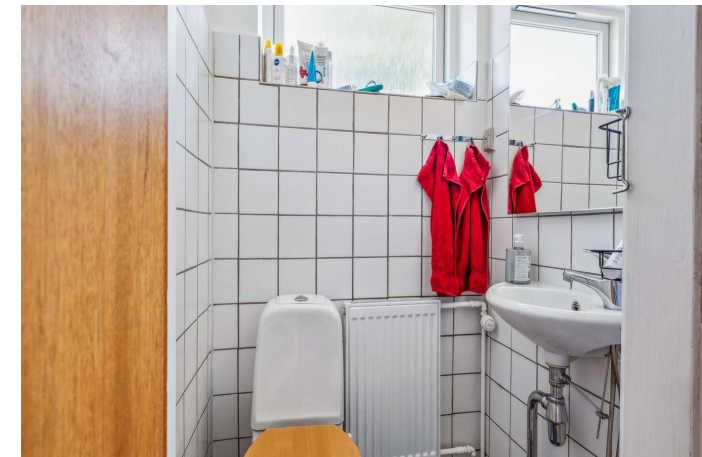
Dato: 15.05.2026



Adresse: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026







Adresse: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 40e Lund By, Tamdrup  
BFE-nr.: 4302032  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1957

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.166.000  
Grundværdi: 859.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800  
Grundlag for grundskyld: 687.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 106 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 55 m<sup>2</sup>  
Garage: 36 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 1: 12.09.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 31BO08 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab(Samsung - isterninger kan ikke laves), opvaskemaskine (Electrolux), emhætte (Blomberg), kogeplade keramisk (Voss), Komfur (Voss). Robotplæneklipper medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 17 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 8.809,06.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.757	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Skorstensfejning	kr.	626	I alt	kr.	1.617.637
Grundejerforening	kr.	300			
Rottebekæmpelse	kr.	139	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.		
Husforsikring	kr.	4.995			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.711		

**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: Langgade 48, Lund, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 6962305  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 15.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

#### 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.