

REAL



## Skolevænget 2, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.946</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>707</b>
Byggeår	<b>1959</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **700-0397**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://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: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026



### Charmerende Villa i Dagnæs

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede område Dagnæs, hvor moderne komfort møder klassisk charme. Denne bolig fra 1959 er løbende blevet renoveret og tilbyder nu en perfekt kombination af funktionalitet og stil. Med hele 202 etagemeter er der rigelig plads til både familiehygge og privatliv.

Når du træder ind ad hoveddøren, bliver du mødt af en stor entre, der byder velkommen med god plads til sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i det lyse køkken/alrum, som udgør hjertet af hjemmet. Det store køkken er ikke kun et sted for madlavning, men også for samvær omkring spisepladsen. Alrummet åbner sig op mod stuen, hvilket skaber en flydende overgang mellem de to rum og giver en følelse af rummelighed.

Fra stuen kan du træde direkte ud på den imponerende træterrasse, der blev opført i 2020. Her kan du nyde lange sommeraftener eller stille morgener med udsigt over den ugenerede have, primært anlagt med græs – perfekt til leg eller afslapning. Stueetagen rummer desuden et praktisk værelse samt et badeværelse med bruseniche og udstyret med gulvarme for ekstra komfort.

På første sal finder du repos samt tre gode værelser, ideelle som soveværelser eller kontorpladser alt efter behov. Huset sluttet af med en rigtig flot kælder med imponerende loftshøjde. Kælderen føles lige så indbydende som resten af huset, og indeholder to disponible rum samt bryggers og depotrum – masser af opbevaringsmuligheder her.

Udenfor findes der carport fra 2020 med indbygget skur så bilens beskyttes mod vejrets luner samtidig med at tilbyde ekstra opbevaringsplads. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; inden for gåafstand findes skole, daginstitutioner og indkøbsmulighederne i nærområdet gør hverdagen let at organisere. For naturelskere ligger Bollerstien blot få minutter væk – perfekt til weekendens gåture eller cykeludflugter. Samtidig sikrer den nemme adgang til motorvejen hurtige forbindelser til resten af landet, mens Horsens centrum kun er få minutters kørsel væk.

### 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: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Entré



Værelse



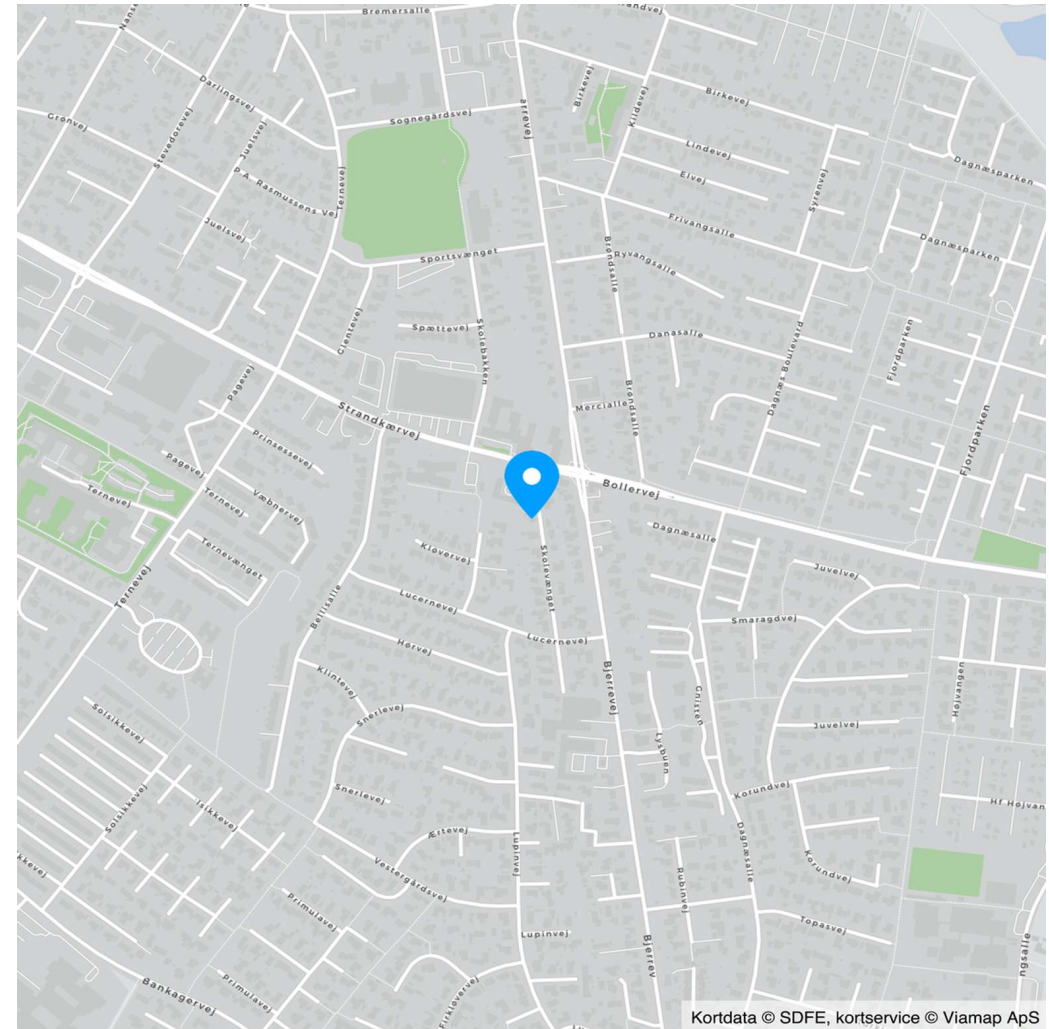
Værelse



Adresse: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 3aø Dagnæs By, Tyrsted  
BFE-nr.: 4336911  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1959

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.865.000  
Grundværdi: 786.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.492.000  
Grundlag for grundskyld: 628.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 707 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 74 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>  
Carport: 29 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: 28.09.1967 - Dok om varmeværk, Ikke til hinder for prioritering

**Planer**

Kommuneplan 15BO17 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 2.pdf  
Lokalplan.pdf

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: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 35 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger seneste årsopgørelse for varme var 16,16 MWh, kr. 14.971,91

Vand: Alment 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.609	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Rottebekæmpelse *2025	kr.	122	I alt	kr.	2.109.450
Renovation *2025	kr.	3.323			
Husforsikring	kr.	6.830	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.	23.355			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.437 md. / 137.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.156 md. / 109.874 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 700-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 29.04.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.133.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 182.000

**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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

**Privat fællesvej**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at antallet af værelser afviger fra BBR og arealet for carport/udhus afviger fra BBR, samt at arealet for kælderens afviger fra BBR på anslået -9 m<sup>2</sup>.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres, årstallet for ændringen er foreløbig planlagt til 2029. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 400.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.09.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 182.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.09.2025

# 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

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.