

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: 29.06.2026



### Indflytningsklar villa med skøn terrasse og have

Velkommen til denne villa, der fremstår yderst velholdt og fuldstændig indflytningsklar efter løbende renoveringer. Beliggende i det populære Dagnæs-område, tilbyder denne bolig både komfort og bekvemmelighed for den moderne familie. Med hele 202 etagemeter er der rigeligt med plads til at skabe jeres drømmehjem. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; kun få minutters gang til skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder gør hverdagen nemmere. For naturelskerne ligger Bollerstien tæt ved. Samtidig sikrer den nemme adgang til motorvejen hurtige forbindelser til resten af landet, mens Horsens centrum kun er få minutters kørsel væk.

Når I træder ind ad hoveddøren, mødes I af en stor entré med god plads til både sko og overtøj – perfekt til den travle hverdag. Herfra ledes I videre ind i det lyse køkken/alrum, hvor et stort køkkenområde kombineres med en hyggelig spiseplads. Dette rum danner hjertet af hjemmet og er ideelt til både hverdagsliv og når der er gæster på besøg. Stuen ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket skaber en rummelig atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til en imponerende sydvendt træterrasse opført i 2020. Her kan I nyde solen dagen lang eller invitere vennerne over til grillhygge på de lune sommeraftener. I stueetagen finder I også et værelse samt et badeværelse udstyret med gulvvarme – en luksus man hurtigt vænner sig til!

På første sal venter jer yderligere tre værelser samt en repos, som kan bruges som kontor eller hyggekrog alt efter behov. Huset slutes 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. Der er mulighed for at etablere endnu et toilet eller badeværelse hernede, hvis familien vokser eller behovene ændrer sig.

Udenfor har I glæde af en stor carport med indbygget skur fra 2020 samt en dejlig ugeneret have primært anlagt med græsplæne – perfekt for børnene at lege på eller måske anlægge jeres egen køkkenhave? Haven giver jer også mulighed for afslapning under åben himmel.

### 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: 29.06.2026



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: 29.06.2026



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Entré



Værelse



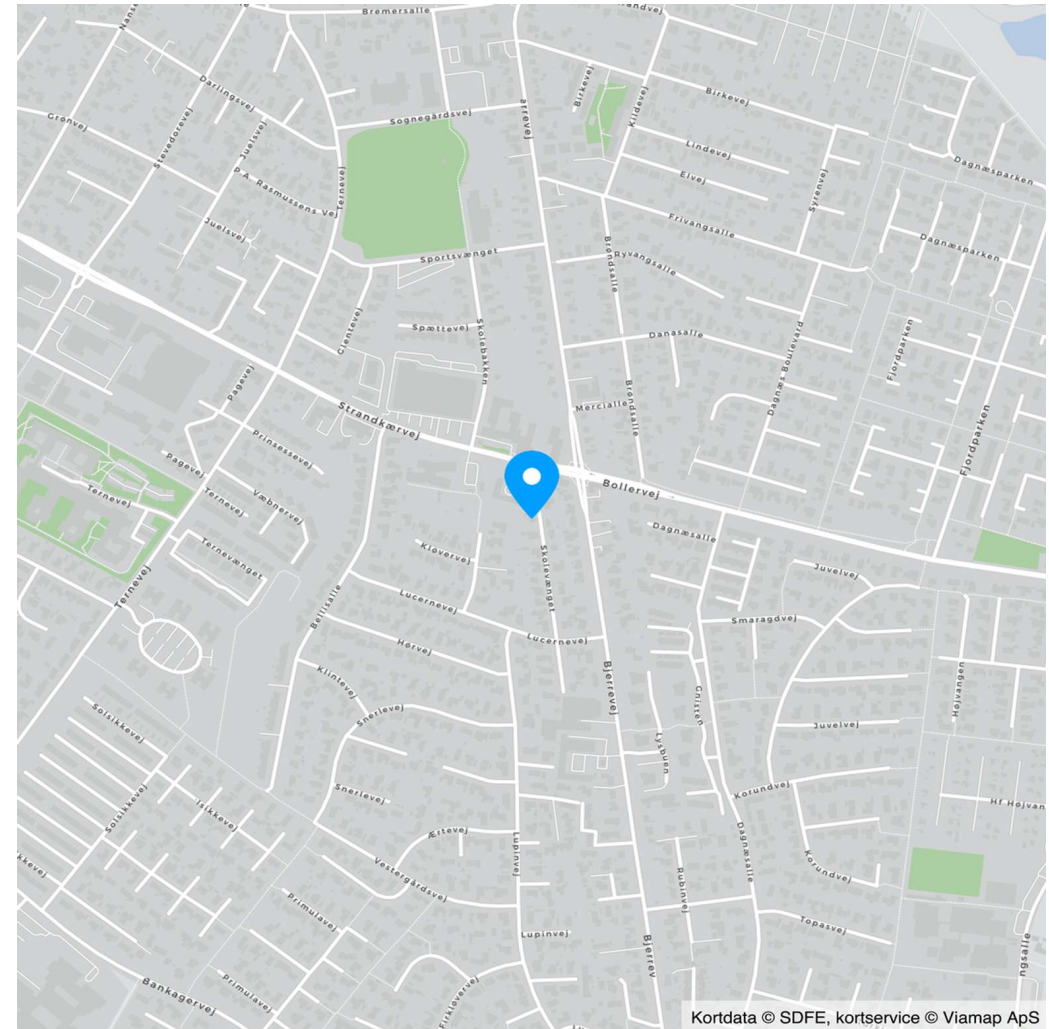
Værelse



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

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

Dato: 29.06.2026



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: 29.06.2026

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: 29.06.2026

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: 29.06.2026

| 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  | 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. | 6.830  |   |     |           |
| 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 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.147 md. / 109.761 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: 01.06.2026

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: Skolevænget 2, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 29.06.2026

#### 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 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 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.

#### Afviigelser 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.