



REAL

Svalevej 11, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.634	Grund m ²	600
Byggeår/ombygget	1952/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **6962574**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

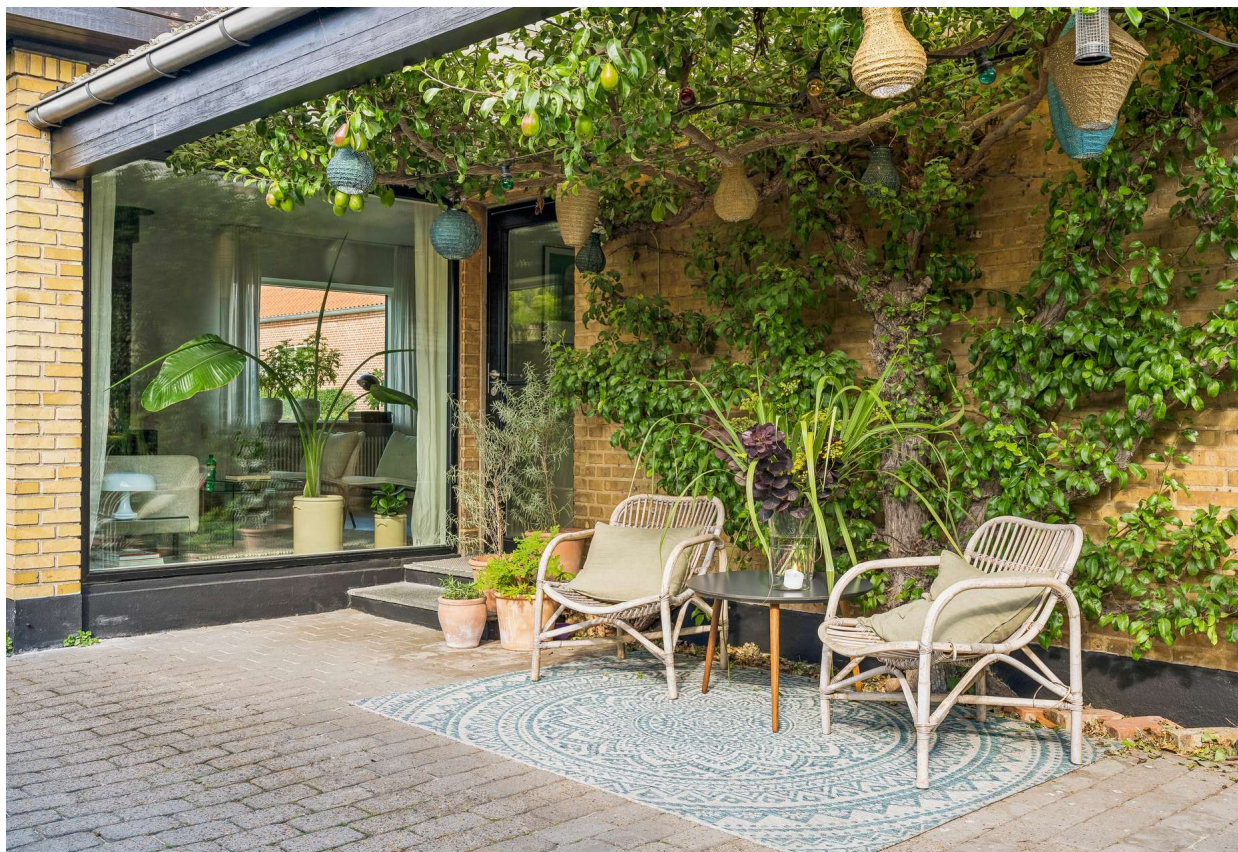
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026



Velkommen til Svalevej 11 – En arkitekttegnet villa af Ebbe Norn!

Her fornemmer du allerede hyggen ved ankomst, hvor den overdækkede terrasse byder dig velkommen til en villa, som os er af hygge og en helt særlig form for ro som skabes i forbindelse med naturens elementer.

Villaen byder på 107 m² bolig i forskudte plan, hvilket giver gode muligheder for både børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Hertil kommer 32 m² kælder samt en 30 m² garage, så der er fin plads til opbevaring, værksted eller familiens ekstra grej. Hjemmets centrale samlingspunkt er de gode opholdsrum, hvor køkkenet ligger i naturlig forbindelse med både spiseplads og boligens stue. Det store vinduesparti i stuen giver masser af lys og ikke mindst den ro som tidligere omtalt, hvor naturen smelter sammen med boligen. Det er et virkelig skønt rum, som skal opleves!

Udenfor venter en 600 m² grund med flere gode muligheder for afslapning og hyggelige sommerdage, tilmed er der oplagt mulighed for udekøkken. Haven er prydet med forskellige frugttræer og buske, men hvor der også er plads til leg og samvær. Med garage på grunden får du samtidig en praktisk løsning til bilen og opbevaringen.

Ejendommen er opført i 1952 og ombygget i 1968. Opvarmningen sker med fjernvarme, suppleret af brændeovn, og boligen har energimærke D.

Fra beliggenheden på Svalevej kan du gå til både by og natur. Villakvarteret i sig selv er et godt og attraktivt område med rolige veje. I ledes let ind i Bygholms parkarealer med både tarzanbane for de små, små oaser til weekendens frokost og skøjtesø om vinteren. I har også Åbjergskoven tæt på, og derudover får I kort afstand til både skole, sport, institutioner, kulturliv, forretninger, hyggelige caféer og endda let til banegården og hurtig tilkørsel til E45, hvilket vil glæde pendleren.

Lyder Svalevej 11 som dit næste hjem? Så kom med på fremvisning, vi vil glæde os til at vise dig rundt.

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: Kasper Helsinghof

Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026



Stue



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026



Værelse



Repos



Badeværelse



Gang



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

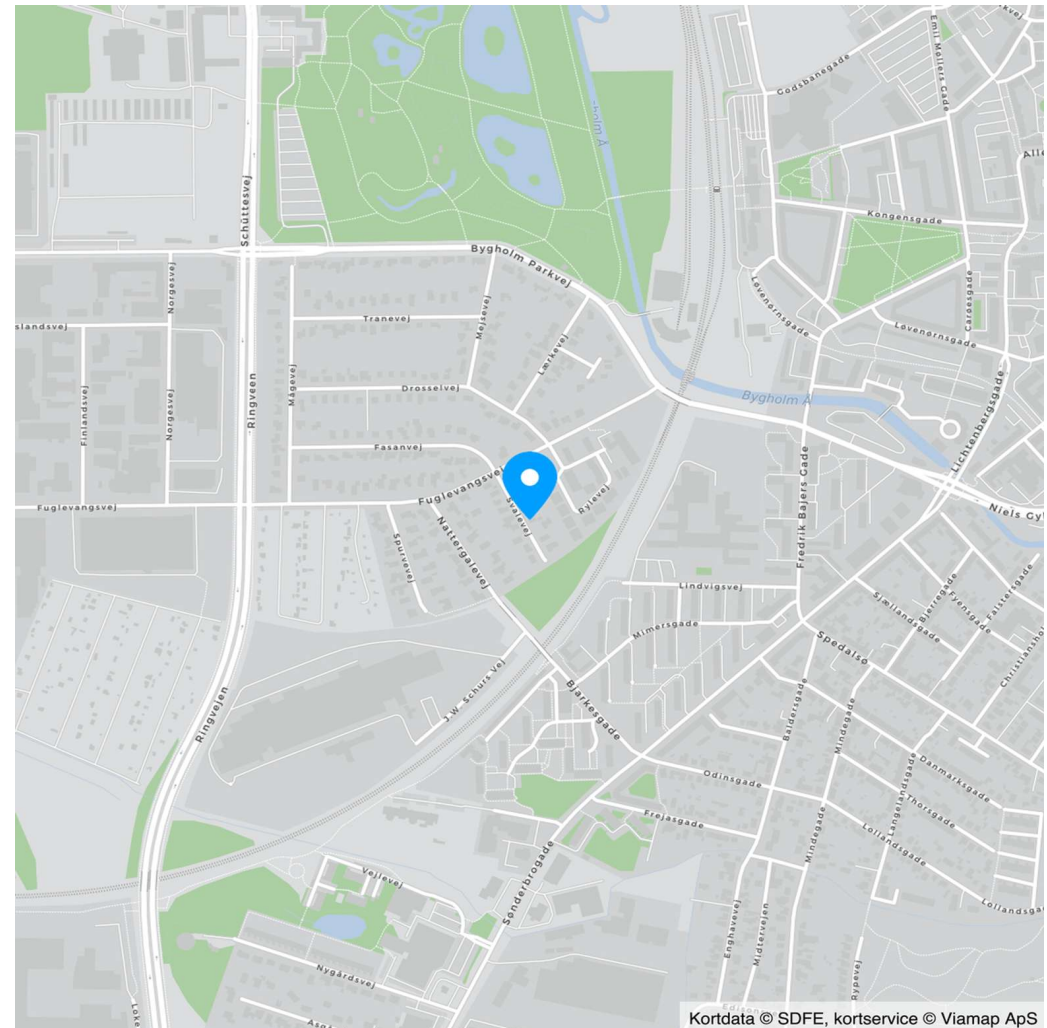
Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2fe Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.: 5647287
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.530.000
Grundværdi: 654.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.224.000
Grundlag for grundskyld: 523.200

Arealer**

Grundareal: 600 m²
Boligareal i alt: 107 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Garage: 30 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. 1: 24.04.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
- Nr. 2: 30.09.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 14BO01 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Emhætte, Ovn (Samsung), Kogeplade (Samsung, induktion), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør kr. 13.575,50.

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 6.242
kr. 4.552
kr. 5.096
kr. 3.722

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 7.646
I alt kr. 2.318.296

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 19.612

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: Svalevej 11, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 6962574
Ejerudgift/md.: kr. 1.634

Dato: 25.08.2026

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. 1.560.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Jordforurening

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

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for

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.