

REAL



## Teglvænget 4, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>123</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.875</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>980</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/1976</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **700-0395**

**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: Teglvænget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026



### Sæt dit eget præg på denne villa i hjertet af Horsens med skøn have

Velkommen til denne villa, der er perfekt beliggende centralt i Horsens. Med et boligareal på 123 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en rummelig og lys boligoplevelse, der er ideel for både familier og par. Villaen blev opført i 1964 og er indrettet med en moderne planløsning.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor entre med god plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre til det åbne køkken-alrum, hvor et lyst køkken venter på at inspirere dine kulinariske eventyr. Køkkenet er designet med funktionalitet for øje og har rigeligt med skabsplads samt moderne hvidevarer. Alrummet flyder naturligt over i stuen, som imponerer med sit dejlige lysindfald fra de store vinduer.

Stuen byder på masser af plads til både sofaarrangement og spisebord, hvilket gør den til et perfekt samlingspunkt for familiehygge eller gæstebesøg. En brændeovn tilføjer ekstra hygge på de kolde vinteraftener. Fra stuen kan du træde direkte ud på den sydvendte terrasse – et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller grille om sommeren.

Villaen rummer desuden et soveværelse samt to ekstra værelser, der kan bruges som børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov. Badeværelset er udstyret med en praktisk bruseniche og har et tidløst design. Derudover findes der også et bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads.

Udenfor finder du en nem have anlagt primært med græs – her er mange muligheder for dem med grønne fingre eller dem der blot ønsker minimal vedligeholdelse. Til ejendommen hører også en garage samt et haveskur til opbevaring af haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; tæt på alle hverdagens nødvendigheder såsom indkøbsmuligheder, motorvejen for pendlere samt banegården for offentlig transportbrugere. For naturelskere ligger Bygholm Sø lige i nærheden – perfekt til gåture eller løbeture i naturskønne omgivelser.

### 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: Teglvænget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026





Adresse: Teglvangenget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026

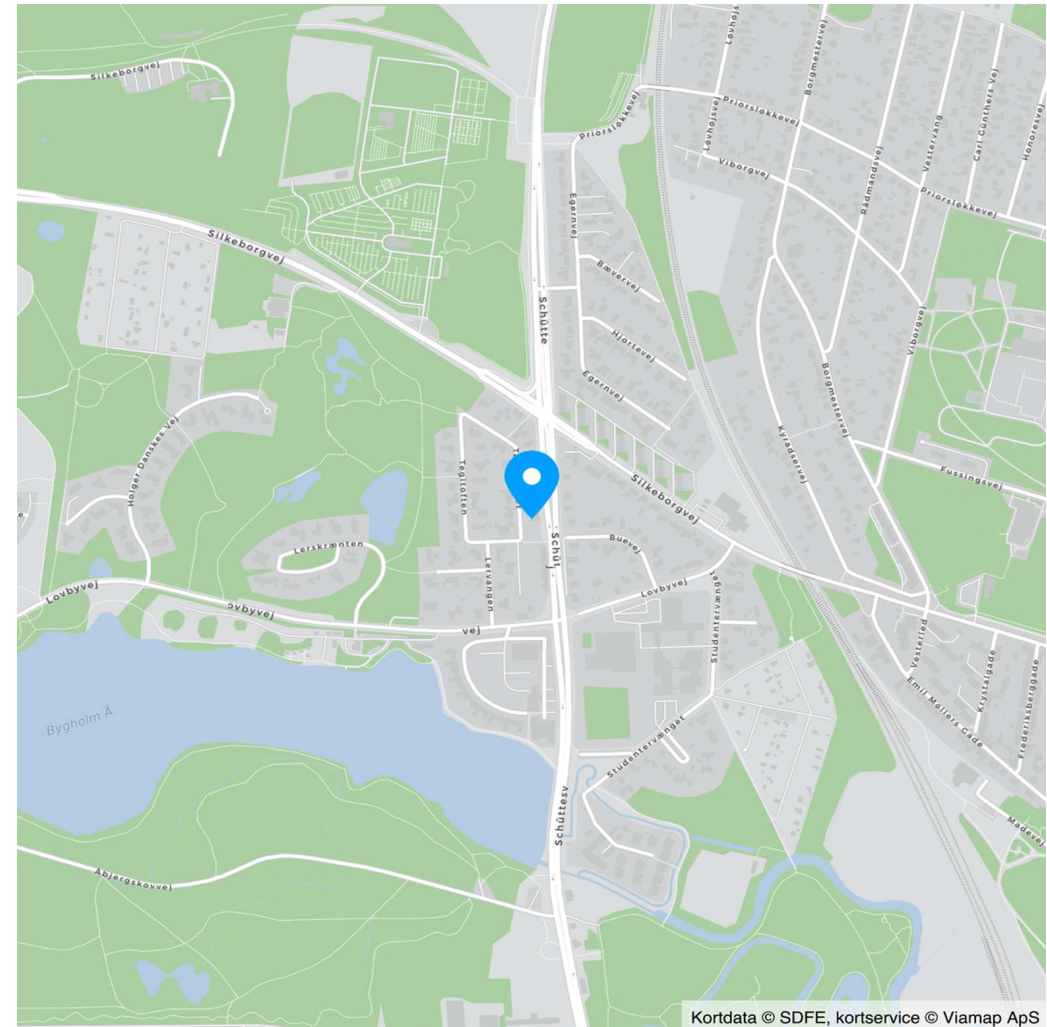




Adresse: Teglvangenget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2næ Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.:	5647490
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.621.000
Grundværdi:	970.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.296.800
Grundlag for grundskyld:	776.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	980 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	123 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m <sup>2</sup>
Udhus:	10 m <sup>2</sup>
Udhus:	10 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: 21.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 03.07.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.01.1979 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 23.04.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 13BO07 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

Tilbehør:

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

Kogeplade, Zanker - Emhætte, Zanker - Ovn, Zanker - Køleskab, Atlas - Opvaskemaskine, Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug var i perioden 01.07.2024 - 30.06.2025: 8,93 MWh, kr. 10.373,84

Vand: Alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Teglvangenget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	671	I alt	kr.	1.411.750
Rottebekæmpelse	kr.	168	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.	5.378			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.497			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.175 md. / 74.105 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Teglvangenget 4, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.875

Dato: 11.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 971.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 250.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling:**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

**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.

**Olietank:**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-

rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

**Bygge og beskyttelseslinjer:**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

# 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.