

REAL



## Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.388</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>570</b>
Byggeår	<b>1961</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **700-0494**

**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: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026



### Moderne villa - totalrenoveret og lige til at flytte ind i

Denne skønne villa på 113 m<sup>2</sup> fremstår totalrenoveret og klar til indflytning. Her får du en bolig, hvor der er tænkt over både komfort, funktionalitet og energivenlige løsninger – alt sammen i et fredeligt område med et godt lokalt fællesskab. Ejendommen har gennemgået en omfattende modernisering med nyt tag(2020), udskiftede vinduer(2020), nye lofter, gennemgående gulve og gulvvarme i hele huset undtagen bryggerset og viktualierummet. Der er desuden installeret en energieffektiv luft-til-vand varmepumpe, som sikrer lave varmeudgifter og et behageligt indeklima året rundt.

Fra det øjeblik du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre med rigelig plads til både sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i fordelingsgangen, der forbinder husets mange funktionelle rum. Husets hjerte er den store stue, hvor lyset strømmer ind gennem vinduerne og skaber en varm og lys atmosfære. Stuen er stor nok til at rumme både et spisebord og en hyggelig sofaafdeling – perfekt til både hverdagens afslapning og festlige sammenkomster. Det lyse køkken er ikke blot moderne men også yderst praktisk med sin spiseplads, der gør det nemt at samle familien om dagens måltider.

Villaen rummer to store værelser, ideelle som soveværelse eller børneværelse alt efter behov. Badeværelset er stilfuldt renoveret med bruseniche og moderne faciliteter. Bryggerset er stort og praktisk anlagt med direkte adgang til viktualierummet – her får I masser af opbevaringsplads uden at gå på kompromis med æstetikken.

Udendørs finder I en lukket have primært anlagt i græs – et sandt paradys for dem der elsker udendørslivet uden besvær. Flere gode terrasse miljøer inviterer til solrige dage under åben himmel eller hyggelige aftener omkring grillen. Den store garage samt skuret giver jer al den opbevaringsplads I kunne drømme om.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre; byen byder på et stærkt foreningsliv samt idrætsanlæg og institutioner lige ved hånden. For dagligvareindkøb skal I blot tage turen over til nabobyen, mens større byer som Horsens, Vejle eller Aarhus ligger indenfor kort køreafstand.

### 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: Mads Grabow

Adresse: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026



Køkken



Værelse



Badeværelse



Værelse



Entre



Have

Adresse: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

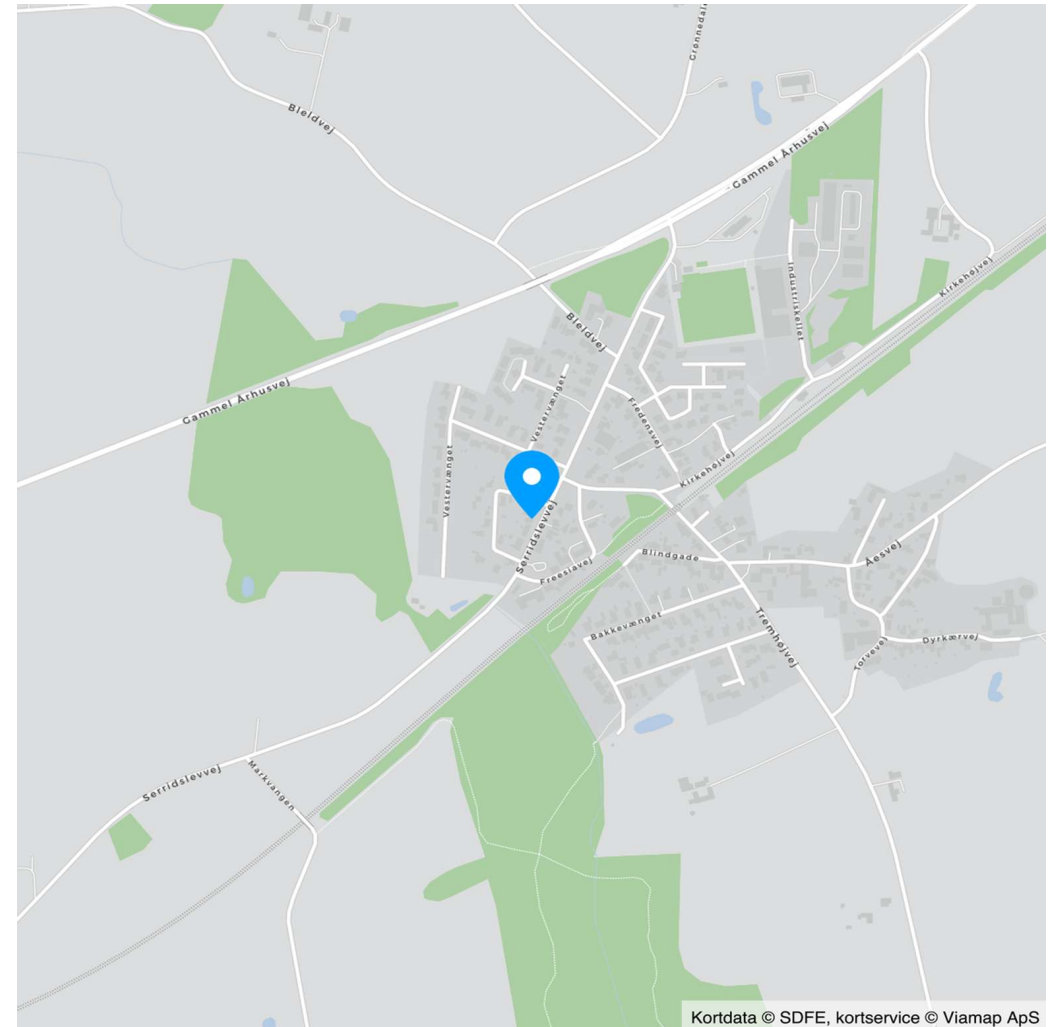
Sagsnr.: 700-0494  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	8n Tvingstrup By, Ørridslev
BFE-nr.:	4296311
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1961

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.031.000
Grundværdi:	410.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	824.800
Grundlag for grundskyld:	328.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	570 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	113 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	49 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: 03.11.1956 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 14.02.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv

**Planer**

Kommuneplan 79LB02 - Tvingstrup\_landsbyramme NORD

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: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.206	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation * 2025	kr.	3.636	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse *2025	kr.	153	I alt	kr.	1.512.350
Husforsikring *2025	kr.	5.804			

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. 16.653

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.590 md. / 79.081 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: 25.03.2026

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: Serridslevvej 75, Tvingstrup, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 700-0494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 03.04.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**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.

**Planforhold:**

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

**Bygge og beskyttelseslinjer:**

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

**Olietank:**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjftet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Følsomme indvindingsområder:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et følsomt indvindingsområde.

**Drikkevandsinteresser:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 151.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.2026

# 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.