

REAL



Hyldevej 6, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	106
Kontant	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.284	Grund m ²	710
Byggeår	1963	Energimærke	F

Sagsnr. **700-0474**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / 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: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026



Charmerende villa med sydvendt have

Velkommen til denne villa fra 1963, der med sine 106 kvadratmeter tilbyder en perfekt kombination af charme og funktionalitet. Beliggende i et af de mest eftertragtede områder i den sydlige bydel, er dette hjem ideelt for både familier og par, der ønsker at bo tæt på alt det nødvendige.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en indbydende entre, der fører dig videre ind i huset som indeholder en rummelige stue, her er der rigelig plads til både spisebord og sofaarrangement. Det store vinduesparti sørger for et flot naturligt lysindfald hele dagen igennem, mens pillebrændeovnen tilfører ekstra varme og hygge på de køligere dage. Fra stuen er der direkte udgang til en charmerende udestue.

Køkkenet er lyst og funktionelt indrettet med masser af skabsplads og moderne faciliteter, hvilket gør madlavningen til en leg. Villæen rummer også et stort soveværelse med praktiske indbyggede skabe samt to ekstra værelser, som kan bruges som børneværelser, kontor eller gæsteværelser alt efter behov. Badeværelset er elegant designet med bruseniche og gode opbevaringsmuligheder. Derudover finder du et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter.

Udendørs venter en dejlig sydvendt have samt et hyggeligt terrassemiljø. Haven er lukket og ugeneret, hvilket giver mange muligheder for leg eller afslapning i private omgivelser. En garage med el-port sikrer nem adgang og opbevaring af bilen.

Området omkring villaen byder på flere daginstitutioner, en populær skole samt et stort idrætsanlæg med boldhal og svømmesal – alt sammen indenfor kort gåafstand fra boligen. Desuden ligger der et bredt udvalg af dagligvarebutikker lige om hjørnet samt nem adgang til offentlig transport via bussen.

For pendlere er beliggenheden yderst attraktiv takket være den korte afstand til Vestvejen og E45 ved Horsens syd – perfekt for dem der arbejder udenbys men ønsker at komme hurtigt hjem igen.

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: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026



Adresse: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

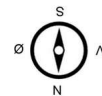
Dato: 11.05.2026



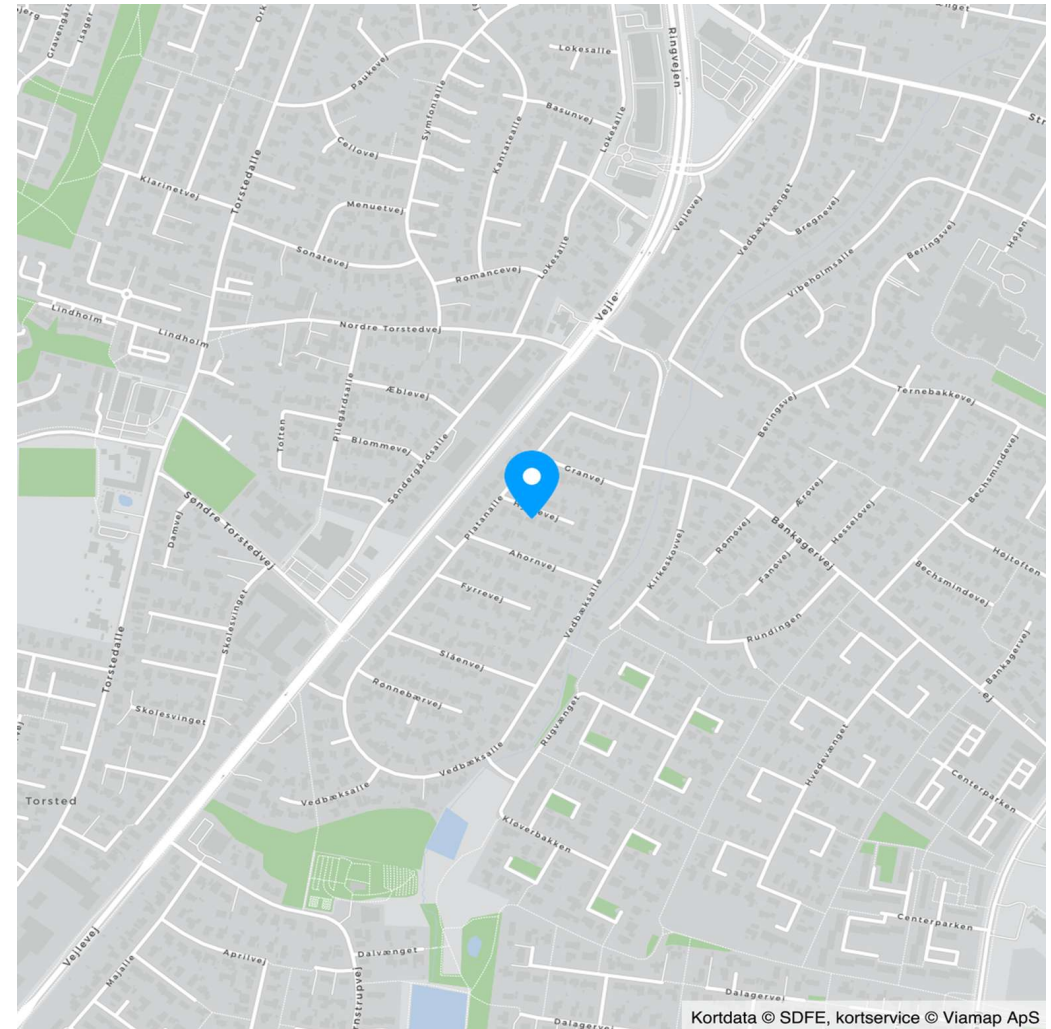
Adresse: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hyldevej 6, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
 Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Horsens
 Matr.nr.: 2kk Torsted By, Torsted
 BFE-nr.: 4334793
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.440.000
 Grundværdi: 944.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.152.000
 Grundlag for grundskyld: 755.200

Arealer**

Grundareal: 710 m²
 Boligareal i alt: 106 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 21 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: 09.01.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 15BO08 - Kommuneplan 2021-2033
 Lokalplan E - Partiel Byplanvedtægt for Torsted

Tilbehør:

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

Køleskab: Westfrost - Opvaskemaskine: Boss - Komfur: Voss - Ovn: Voss - Emhætte: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.: 35.400 Forbrug: 12.863 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug incl. alm. forbrugs el var i perioden 01.12.2024-30.11.2025: 3.442 kWh, kr. 8.809,15

Vand: Privat 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: 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 F

Adresse: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.875	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	6.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation *2025	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning *2025	kr.	644	I alt	kr.	1.260.850
Rottebekæmpelse *2025	kr.	135			
Husforsikring	kr.	10.860	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.	27.407			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.505 md. / 66.063 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: Hyldevej 6, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 700-0474
Ejerudgift/md.: kr. 2.284

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. 2: hovedstol kr. 144.000
Nr. 3: hovedstol kr. 418.000

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.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-

plan, lokalplan og spildevandsplan.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

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

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestue på anslået 22 m² ikke er anført på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende med sælger og medvirkende ejendomsmægler.

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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

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.