



REAL

Mercurvej 42, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	2.585.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.413	Grund m ²	840
Byggeår/ombygget	1971/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0618**

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: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026



Indflytningsklar villa med skøn planløsning og attraktiv beliggenhed i Tøstede

Velkommen til en rummelig og indbydende villa på 176 m², opført i 1971, hvor funktionalitet, lys og hjemlig atmosfære går hånd i hånd. Her får du en bolig, der er indflytningsklar, men som samtidig giver dig rig mulighed for at sætte dit eget præg og skabe præcis det hjem, du drømmer om. Huset er indrettet med en særdeles god planløsning, der passer perfekt til både den moderne familie og jer, der ønsker god plads i hverdagen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkkenalrum, med ovenlysvinduer, der lader dagslyset strømme ind og skaber en luftig og behagelig stemning. Alrummet ligger i åben forbindelse til stuen, hvor de store vinduespartier fra gulv til loft understreger fornemmelsen af lys og rum og giver en flot kontakt til haven. Her er de ideelle rammer for både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Indretningen er gennemtænkt med en separat forældreafdeling, der byder på soveværelse, et ekstra værelse samt eget badeværelse. Derudover findes en velplaceret værelsesafdeling med to gode værelser, endnu et badeværelse samt et praktisk bryggers. Det giver en fleksibel bolig, hvor både børn, gæster og hobbyliv kan få fine rammer.

Udelivet får ligeledes gode vilkår i den sydvestvendte have, hvor solen kan nydes store dele af dagen og langt ud på aftenen. Den store terrasse inviterer til afslapning, grill og samvær, mens skuret giver praktisk opbevaringsplads. Dertil kommer et disponibelt rum samt en garage med plads til én bil, så både hverdagens behov og ekstra opbevaring er tænkt ind.

Beliggenheden i Tøstede er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Samtidig bor du tæt på motorvejen og blot 5 minutter fra Horsens midtby, hvilket gør hverdagen både nem og fleksibel. Her får du en velfungerende bolig i rolige omgivelser, tæt på alt det, der gør familielivet bekvemt.

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: Klaus Juul Jensen

Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

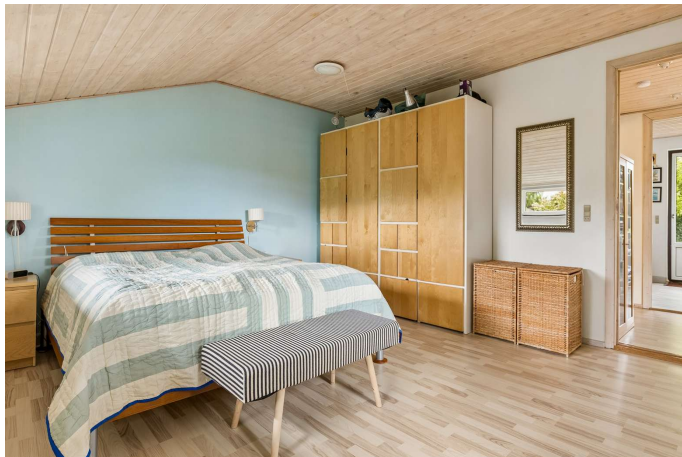
Dato: 04.08.2026



Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026



Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

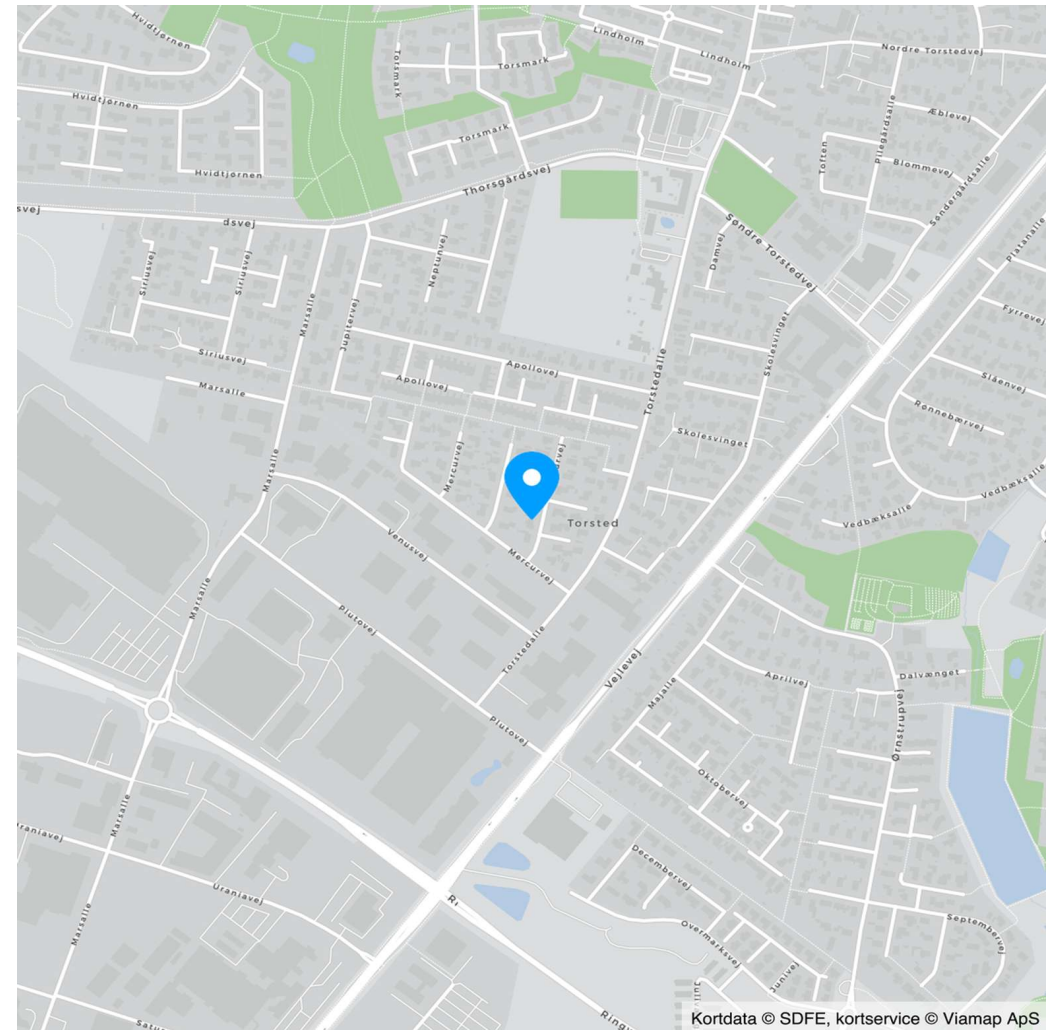
Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5bh Torsted By, Torsted
BFE-nr.: 4335513
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.588.000
Grundværdi: 997.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.070.400
Grundlag for grundskyld: 797.600

Arealer**

Grundareal: 840 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Garage: 41 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: 24.10.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 18.07.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

Planer

Kommuneplan 14BO11 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 27 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum var i 2025: 18,207 MWh, kr. 18.028,51

Vand: Privat 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: 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 C

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.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløffet 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 og spildevandsplan



Adresse: Mercurvej 42, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
 Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.559	Kontantpris	kr.	2.585.000
Grundskyld	kr.	6.939	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	196	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.618.744
Grundejerforening	kr.	900			
Husforsikring	kr.	6.815			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.951			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.126 md. / 169.515 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.310 md. / 135.723 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: 09.07.2026

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: Mercurvej 42, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.585.000

Sagsnr.: 700-0618
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 04.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.585.900

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Thorshøjparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.