

**REAL**



## Torstedalle 92S, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>1.850.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.975</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>165</b>
Byggeår	<b>2014</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **6962453**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026



På en rolig og attraktiv beliggenhed i Torsted finder du dette indbydende og helt indflytningsklare enderækkehus fra 2014 – opført af Finn Mortensen i gode kvalitetsmaterialer og med fokus på både komfort og funktionalitet.

Boligen fremstår moderne og velholdt med gulvvarme overalt, flotte gennemgående trægulve og uden dørtrin, stilrene Sweedor-døre, gipslofter og fildede vægge, der giver et elegant og roligt udtryk. Køkkenet er fra HTH og indgår naturligt i det åbne køkken-alrum, som ligger i forbindelse med stuen. Her skaber de store vinduespartier et skønt lysindfald og en behagelig rummelighed i hjemmets centrale opholdsrum. Planløsningen er gennemtænkt og uden spildplads – samtidig ældrevenlig og funktionel. Badeværelset er lyst og velindrettet med bruseniche og plads til vaskesøjle. Derudover byder boligen på et stort løftrum, som giver gode opbevaringsmuligheder.

Som enderækkehus får du en ekstra privat beliggenhed, og huset er optimalt placeret på grunden med en skøn, velanlagt fliseterrasse mod syd og vest. Her kan solen nydes dagen igennem, og de overskuelige udearealer betyder minimal vedligeholdelse – perfekt til hyggelige grillstunder og aftenafslapning.

Boligen er en del af en velfungerende forening med styr på forholdene, gode parkeringsmuligheder og et godt naboskab.

Området omkring Torstedalle er både hyggeligt og velholdt med fine fællesarealer, hvor man arkitektonisk har ladet sig inspirere af den tidligere firelængede gård "Torstedgård", som lå på grunden. Her bor du helt tæt på indkøb, offentlig transport, fitness, skole, børneskov samt lege- og læringspladsen. Området byder også på gode fritidsaktiviteter for både børn, voksne og børnebørn – og med hurtig adgang til motorvejsnettet er hverdagen nem at få til at hænge sammen. Boligen henvender sig til købere i alle aldre, der ønsker en moderne og overskuelig bolig i trygge rammer.

### 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.

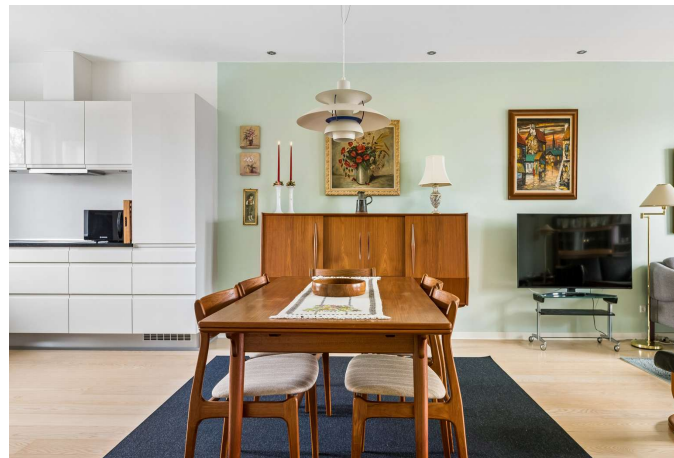
Ansvarlig ejendomsmægler: Julie Holst Mosegaard



Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026





Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026





Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026

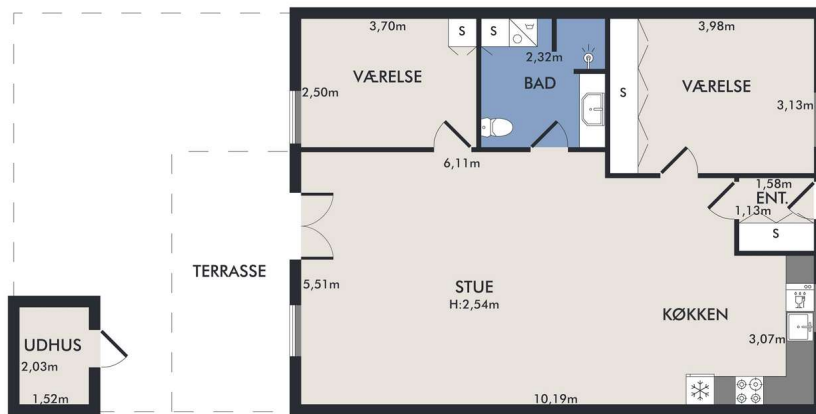




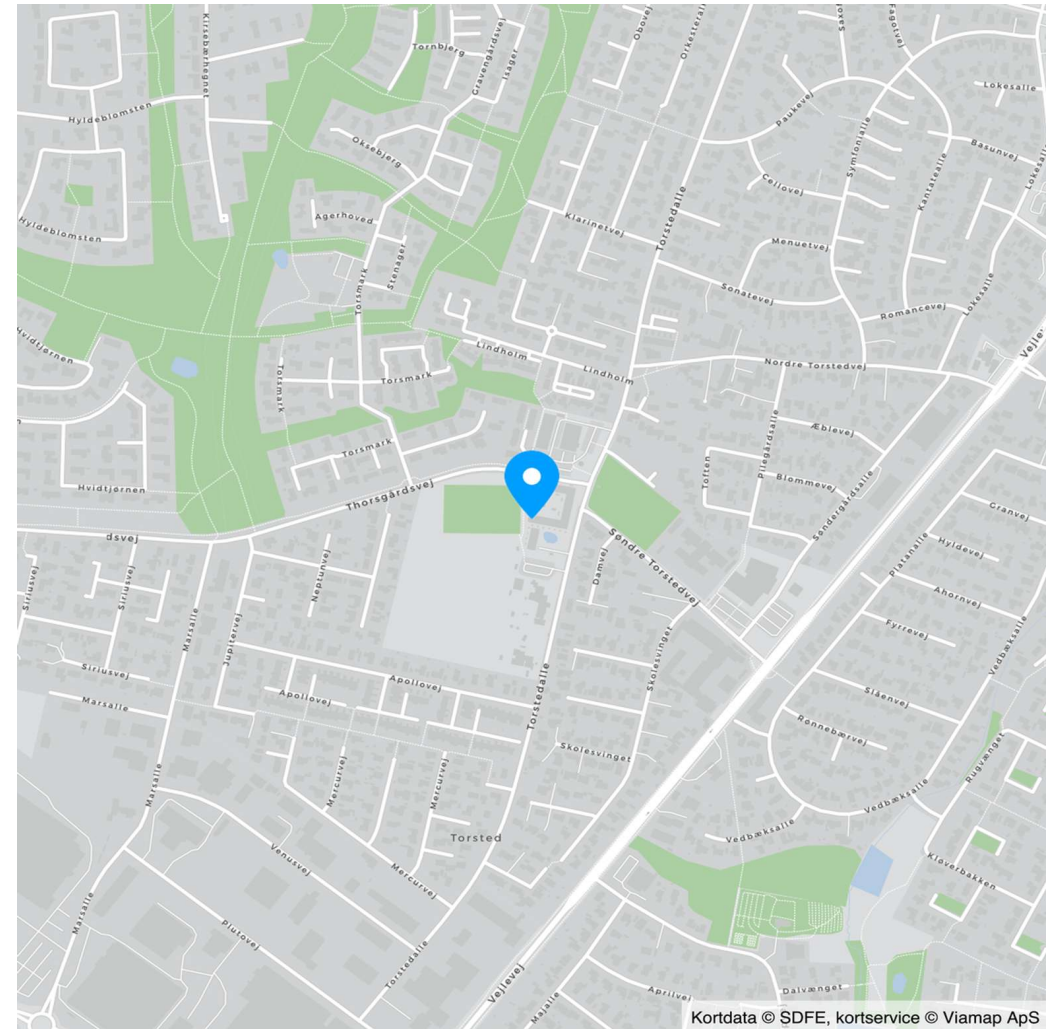
Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	5il Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	100063346
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2014

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.734.000
Grundværdi:	508.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.387.200
Grundlag for grundskyld:	406.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	165 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	93 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	3 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: 27.01.1983 - anm byrder Dok om naturgas/anlæg
- Nr. 2: 09.07.2013 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Torstedgård"
- Nr. 3: 09.07.2013 - Servitut om ledninger, skure m.v.
- Nr. 5: 19.08.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

**Planer**

Kommuneplan 14BO18 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 5-2012 - Torstedgård

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Bosch), Emhætte (Bosch), Kogeplade (Bosch, Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026

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: Sælgers forsikringspolice indhentes pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.360 Forbrug: 477 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers årsforbrug 2025 for naturgas udgør kr. 6.360,89

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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	7.075
Grundskyld	kr.	3.536
Grundejerforening - kontingent	kr.	6.800
Grundejerforening - opsparing	kr.	1.200
Grundejerforening - ekstra opsparing	kr.	1.200
Rottebekæmpelse	kr.	126
Husforsikring	kr.	3.763
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.699

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.869.701

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.

**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: Torstedalle 92S, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6962453  
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 21.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Torstedgård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Fjernvarme**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen opvarmes med naturgas. Ejendommen bliver tillagt tilslutningspligt til fjernvarme ved salg. Der kan etableres fjernvarme på adressen til kampagneprisen på kr. 45.550,00 inkl. moms inden tilslutningsfristens udløb i maj 2027.

**Grundejerforening**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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.

# 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

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.