



REAL

Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.498.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.645	Grund m2	453
Byggear	1877	Energimærke	E

Sagsnr. **6961499**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Smukt beliggende villa på landet - indrettet med 2 boligenheder

Velkommen til denne unikke villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaaen er oprindeligt opført i 1877 men sidenhen opdateret løbende og senest ændret så den nu i praksis er opdelt i to separate boliger - hvilket åbner op for en unik mulighed for dem som ønsker at bo flere generationer i samme ejendom eller anden kombineret. Det kan dog sagtens lade sig gøre at ændre boligen tilbage igen - ved at føre en trappe op fra stuen i stueplan til tagetagen.

Når du træder ind i stueplanet, bliver du mødt af et elegant klinkegulv samt fordeling til køkken, stue og bad. Det moderne køkken fra Ikea er installeret i 2021 med gulvvarme i klinkerne, god plads til spisebordet og udgang til en delvis overdækket træterrasse mod nord - hvor du kan nyde din morgenkaffe med udsigt til omkringliggende marker. Opholdsstuen i stueplan er rummelig og lysfyldt takket være store vinduespartier og sydvendt orientering. Stuen har laminatgulve - også med gulvvarme samt gipslofter prydet af synlige bjælker, der tilfører rummet karakter og varme. Fra stuen kan du træde ud på endnu en terrasse mod syd - perfekt til solrige eftermiddage eller hyggelige sommeraftener. Stueplanet indeholder desuden to værelser samt et badeværelse med bruser og selvfølgelig gulvvarme for ekstra komfort.

På tagetagen finder vi den anden boligdel på 56 m², moderniseret i 2021. Denne del består af en stue i åben forbindelse med køkken, to gode værelser og et badeværelse udstyret med bruser. Fra tagetagen er der en rigtig fin udsigt - som tilmed kan nydes fra altanterrassen mod vest - et perfekt sted at slappe af efter en lang dag.

Udenfor byder ejendommen på flere praktiske faciliteter såsom et godt udhus samt fyrrum forsynet med pillefyr - sikrer effektiv opvarmning året rundt.

Den store indkørsel giver rigelig plads til parkering - og bagved ejendommen tilbyder haven privatlivets fred omgivet af naturens skønhed.

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: Rikke Klausen

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025



Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

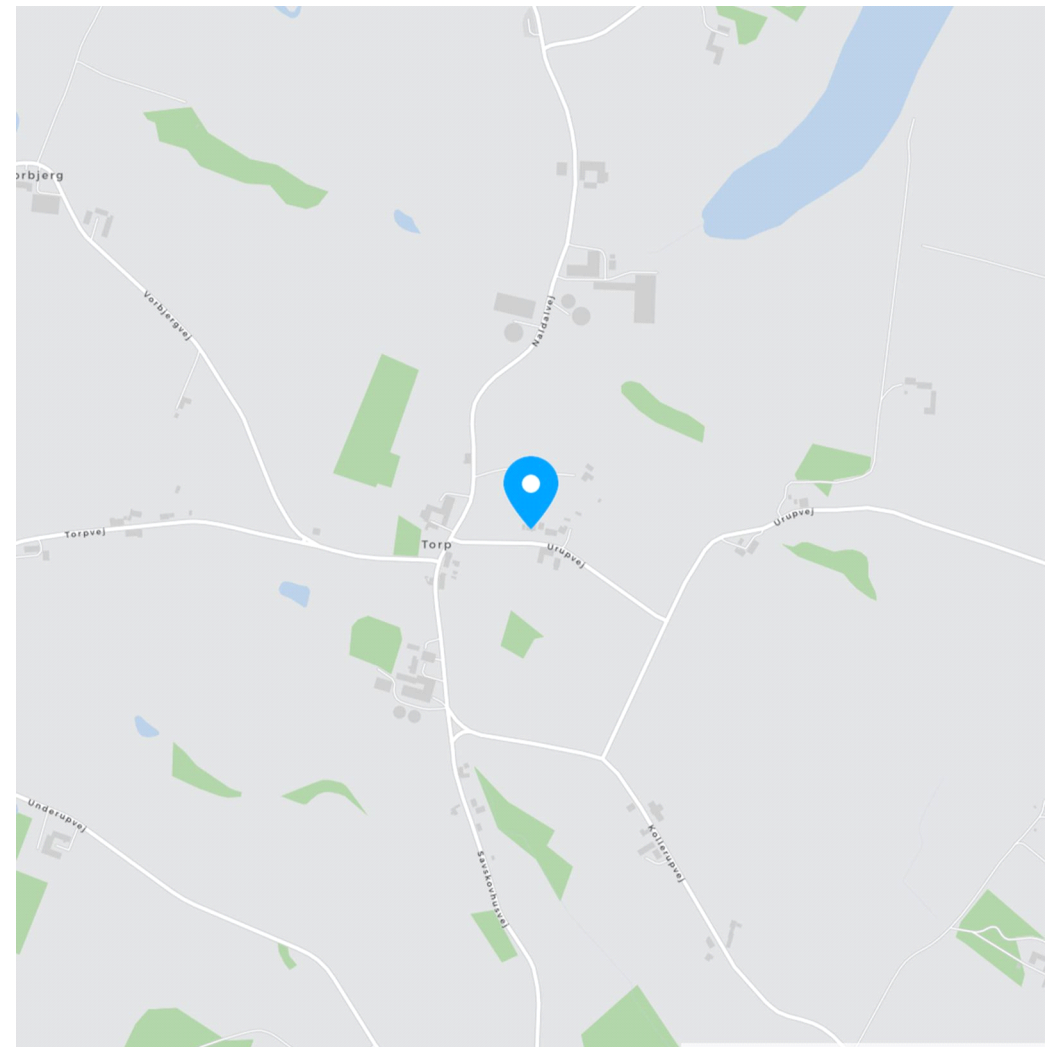
Dato: 03.12.2025



Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	10 c Torp By, Underup
BFE-nr.:	4302529
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Nim Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.027.000 kr.
Grundværdi:	379.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	821.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	303.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	453 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Udhus:	17 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Arealoverførsel:

Der er i øjeblikket en arealoverførsel igang således at grunden tillægges et par
hundrede kvadratmeter grund - så skel følger det naturlige skel på matriklen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køkken i stueplan: Køle-/fryseskab (Gorenje), emhætte (Thermex), opvaskemaskine (Samsung), indbygningsovn (Electrolux) og
induktionskogeplade (Gorenje)
Køkken på tagetage: Køle-/fryseskab (Vestfrost), opvaskemaskine (Siemens), induktionskomfur (Voss) og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 5,80 ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret.
Kommunen/spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen. Denne vil blive vedlagt en købsaftale.



Adresse: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.190	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	2.638	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.935
Husforsikring	kr.	9.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.516.785
Skorstensfejning	kr.	457	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	124			

Ejerudgift i alt 1 år

19.741

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 7.925 md./ 95.095 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md./ 76.947 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Urupvej 3, Torp, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 6961499
Ejerudgift/md.: kr. 1.645

Dato: 03.12.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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

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.