

REAL



Torstedalle 124, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.399	Grund m ²	735
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0423**

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: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026



Indflytningsklar villa i Torsted med plads til hele familien

Velkommen til denne charmerende og rummelige villa beliggende i det attraktive område Torsted. Denne ejendom, bygget i 1971, byder på et boligareal på hele 173 kvadratmeter og er ideel for den moderne familie, der ønsker god plads både inde og ude. Huset er indflytningsklart og har en række funktioner, der gør det nemt at falde til med det samme.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et stort åbent køkken-alrum. Det moderne køkken er designet med tanke på både funktionalitet og æstetik, hvilket giver masser af skabsplads samt rigelig bordplads til madlavning. Alrummet er rummeligt nok til at rumme et stort spisebord, hvor hele familien kan samles om måltiderne eller hyggelige stunder foran brændeovnen. Stuen ligger i åben forbindelse med alrummet og skaber en naturlig forlængelse af opholdsområdet.

Villaen rummer også et soveværelse placeret i den ene ende af huset for optimal privatliv samt tre yderligere værelser i den anden ende af huset, der kan bruges som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Med to badeværelser elimineres morgen-travlheden effektivt; begge badeværelser er velindrettede med moderne faciliteter. Husets praktiske bryggers har mulighed for opsætning af vaskesøjle – perfekt til den travle hverdag – samt god opbevaringsplads. Entréen byder gæster velkommen på behagelig vis og leder dem videre.

Udendørsarealerne skuffer heller ikke; her finder du en sydvestvendt have med en dejlig terrasse perfekt til grillfester eller afslapning under solen. En udestue forlænger sæsonen betydeligt ved at tilbyde ly fra vind og vejr samtidig med at man kan nyde haven året rundt. Ejendommen inkluderer desuden en garage samt et haveskur som sikrer ekstra opbevaringsmuligheder for haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: tæt på skole, indkøbsmuligheder samt fritidsaktiviteter gør dagligdagen nemmere for enhver familie. Derudover er der kort afstand til Horsens Syd motorvejen hvilket betyder kun ti minutters kørsel før man står midt i Horsens centrum.

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.

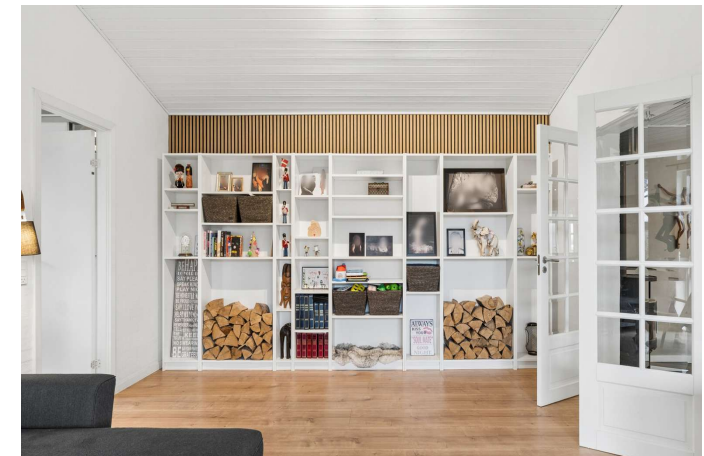
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

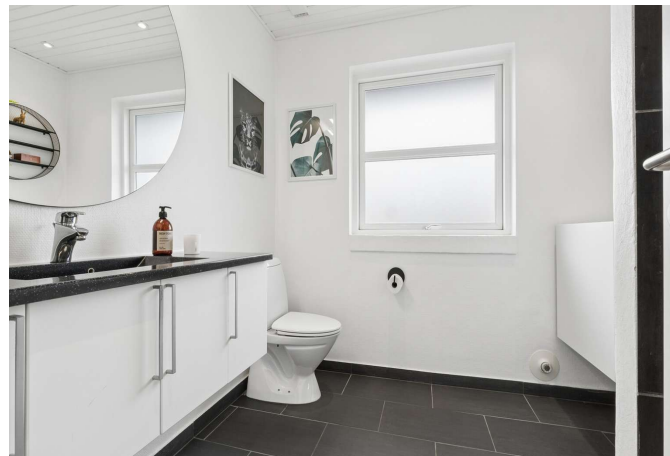
Dato: 25.03.2026



Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026



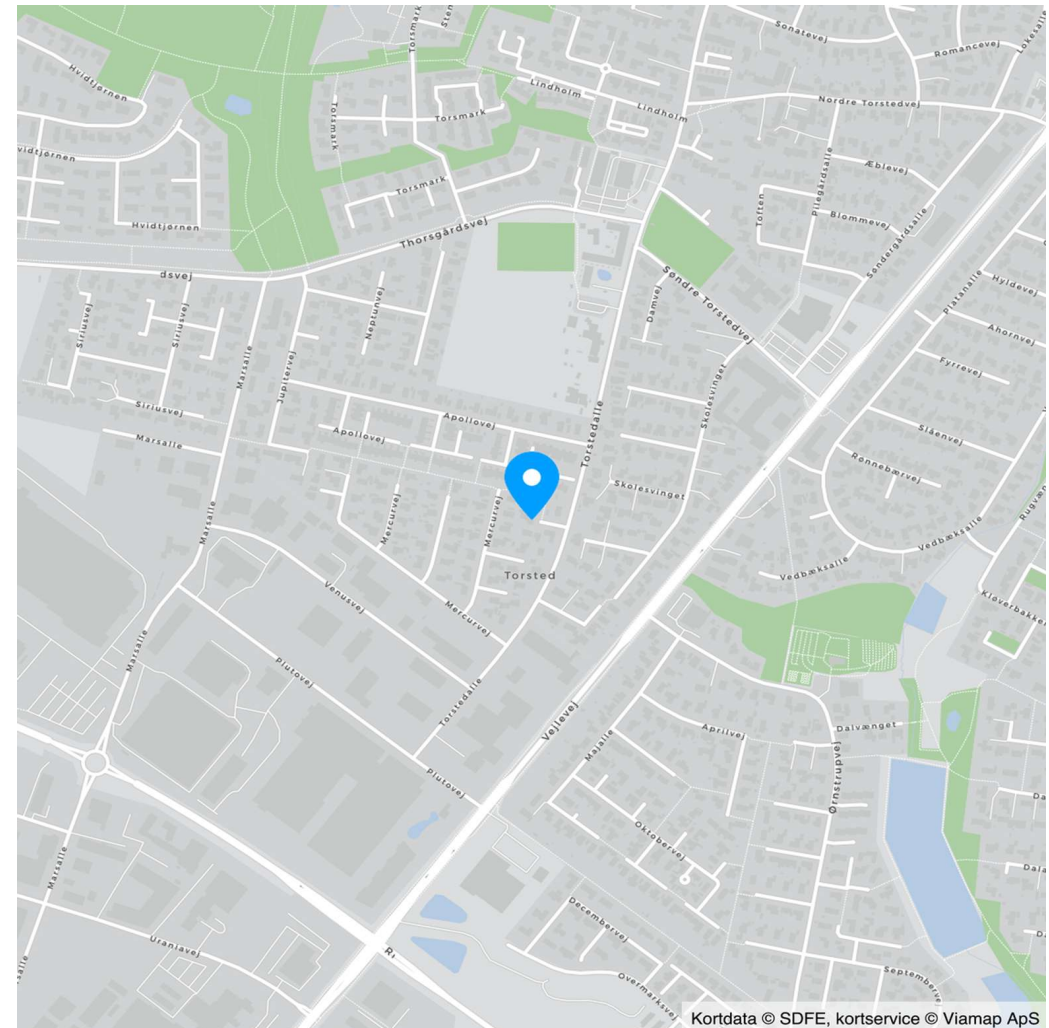
Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	5fq Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	4335625
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.407.000
Grundværdi:	1.088.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.925.600
Grundlag for grundskyld:	870.400

Arealer**

Grundareal:	735 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	17 m ²
Garage:	41 m ²

** 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: 03.11.1971 - Dok om byggelinier mv, gangsti mv, forbud mod anlæggelse af overkørsel, Prioritet forud for pantegæld -
- Nr. 3: 19.08.2019 - 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):

Ovn: Bosch - Kogeplade: Silverline - Emhætte: Thermex - Køle/fryseskab: Gorenje - Opvaskemaskine: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ida 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 2 Enheder
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske varmekonsum var i perioden 01.07.2024 - 30.06.2025: 19,499 MWh kr. 21.298,74

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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.821	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.572	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.170	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	3.023.644
Grundejerforening	kr.	900	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	191			
Husforsikring	kr.	5.491			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.789			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.812 md. / 189.741 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.793 md. / 153.514 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Torstedalle 124, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0423
Ejerudgift/md.: kr. 2.399

Dato: 25.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Anden varmekilde:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Brændeovn:

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Planforhold:

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 117.656 jf. tingbogsattest pr. d. 18.03.2026

Drikkevandsinteresser

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

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.