



REAL

Sydvestvej 53, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.752	Grund m2	920
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **6962392**

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: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

På Sydvestvej 53 ses denne indflytningsklare og meget indbydende villa hvor der virkelig er styr på tingene. Finish, indretning, tag og vinduer fra 2016, flere ovenlysvinduer, tilbygning, stort solcelleanlæg og solrig have - det er blot nogle af de mange ting som denne skønne villa kan tilbyde.

Beliggenheden er i top med let adgang til motorvejsnettet, tæt til indkøb og offentlig transport samt stisystem til skolen (Bankagerskolen)

Udvendig som indvendig er der helt styr på tingene på denne villa og selv tilbygningen i forlængelse af garagen, er isoleret og opvarmet med varmepumpe og fungerer rigtig godt til hobbys og teenagerens hyggestue og krearum. Herudover har sælger også brugt det som hjemmekontor.

Villaen giver med det samme en god fornemmelse når man træder ind i boligen.

Lyst bryggers fra 2020, hvor alt er skiftet og fremstår med gulvvarme og god skabsplads.

Åbent køkken fra Designa fra 2020 med f.eks Quooker og meget god skabsplads.

Fra stuen er der udgang til terrassen.

Hertil er der både badeværelse med bruseniche samt et gæstetoilet og 3 rigtig gode rummelige værelser.

Fordelingsgangen er selvfølgelig også med ovenlys - mekanisk styret som i køkkenet.

Der er selvfølgelig installeret fjernvarme og ejendommen er kloaksepareret.

Der er meget mere at fortælle og vise. Vi kan garantere, at I vil blive imponeret over denne fine indflytningsklare villa.

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: Søren Andersen

Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Gang

Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025



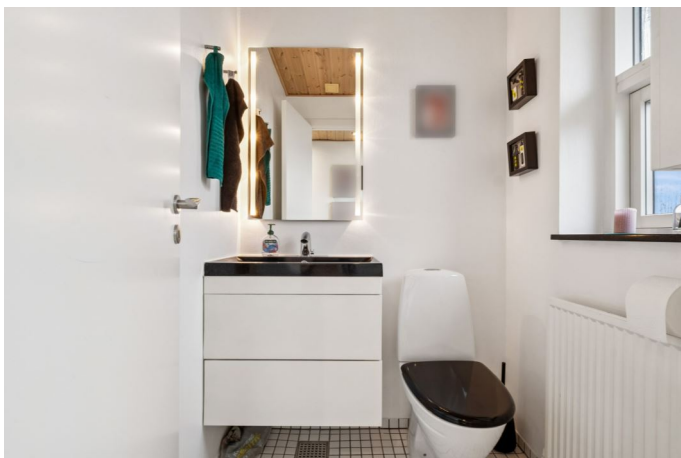
Badeværelse



Værelse



Værelse



Toilet



Bryggers



Disponibelt rum

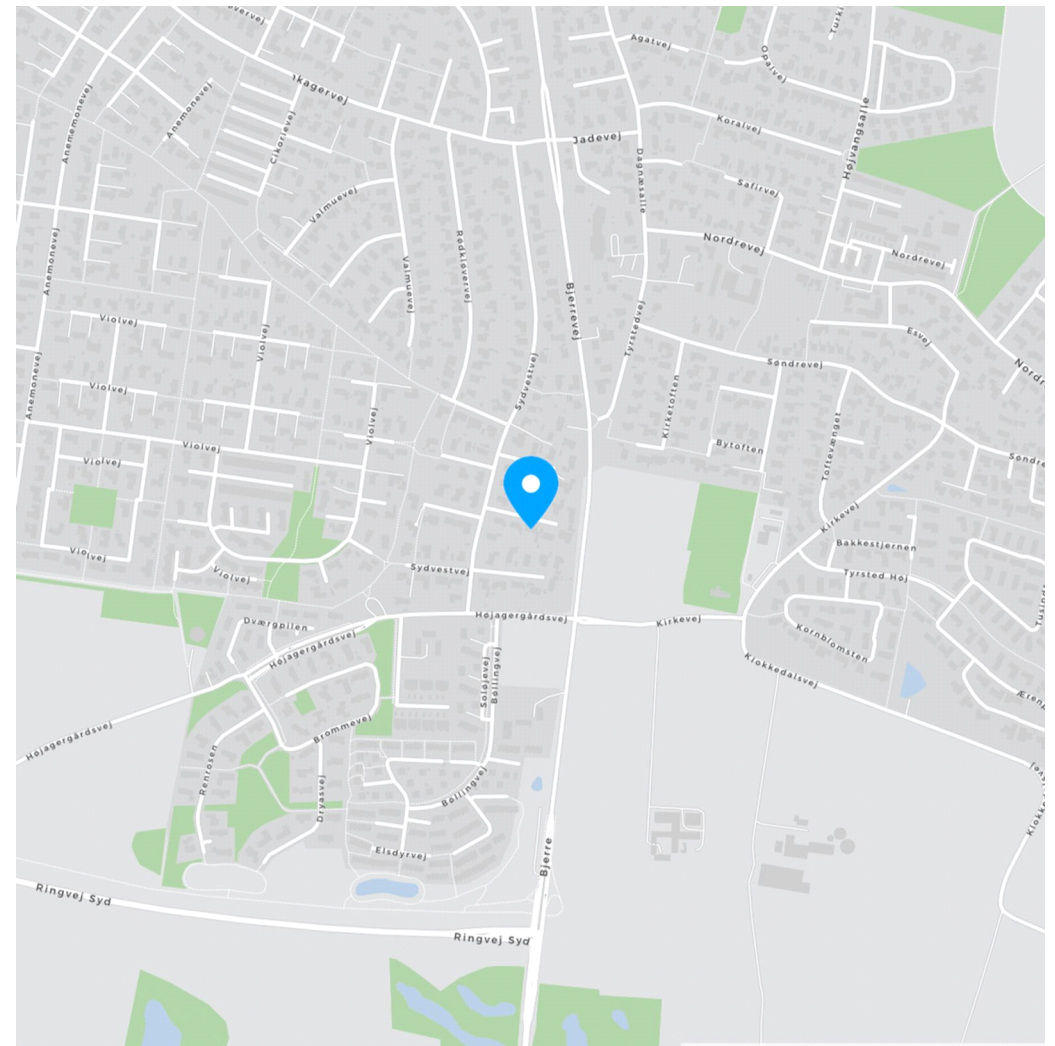
Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 bp Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.:	4338663
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.001.000 kr.
Grundværdi:	727.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	578.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	920 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	37 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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning
mv, varmeværk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Liebherr), svaleskab, opvaskemaskine (Miele), emhætte (Silverline), kogeplade induktion (Eico), indbygningsovn (Voss),
microovn, quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 12,01 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe i udhus
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.395,48.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.050	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.032	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	2.836	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.720.972
Grundejerforening	kr.	1.600			
Rottebekæmpelse	kr.	182	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 21.023

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.218 md./ 170.610 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.507 md./ 138.084 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 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: 26.11.2025
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: Sydvestvej 53, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962392
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 26.11.2025

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.124.629	1.124.629	956.048	DKK	0,5	89.311	15,00	3,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Mølleparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens drivhus på ca. 9 m² ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.

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.