

REAL



## Torstedalle 92D, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.117</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>215</b>
Byggeår	<b>2013</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **700-0572**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://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 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026



### Indflytningsklart rækkehus i populære Torsted!

Velkommen til dette rækkehus, der byder på moderne komfort og en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på 93 kvadratmeter, bygget i 2013, er denne bolig perfekt for dem, der ønsker et hjem, hvor alt er klart til indflytning og lige til at rykke ind i. Huset har gulvvarme i alle rum, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en entre med skabsplads til både sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i det åbne køkken/alrum og stueområde. Det lyse HTH-køkken er udstyret med alle moderne faciliteter, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse. Der er god plads til både spisebordet, hvor familien kan samles om måltiderne, samt en hyggelig sofaafdeling til afslapning efter en lang dag. Fra stuen er der direkte adgang til en syd/vest vendt terrasse, hvor man kan nyde solens stråler - perfekt til grillfester eller afslappede eftermiddage med en god bog.

Huset rummer to værelser; begge med praktiske indbyggede skabe, som giver masser af opbevaringsmuligheder - måske som børneværelse eller hjemmekontor. Badeværelset er funktionelt indrettet med en rummelig bruseniche samt en praktisk vaskesøjle.

Udenfor tilbyder ejendommen et skur til opbevaring samt adgang til fælles parkeringsplads, hvor der også er mulighed for opladning af el-bil. Dette gør hverdagen nemmere for beboerne og sikrer altid parkering tæt på hjemmet.

Beliggenheden i Torsted er helt optimal! Du bor kun få minutters kørsel fra Horsens centrum, men alligevel i rolige omgivelser. Alt hvad hjertet begærer findes lige om hjørnet: skole og daginstitutioner til børnene, gode indkøbsmuligheder samt et væld af fritidsaktiviteter for hele familien. Den nemme adgang til motorvejen gør pendling eller weekendture ubesværet.

### 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 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

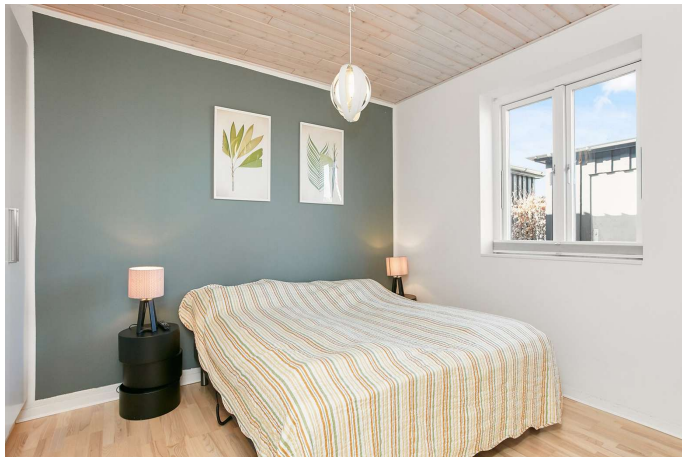
Dato: 15.06.2026



Adresse: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026

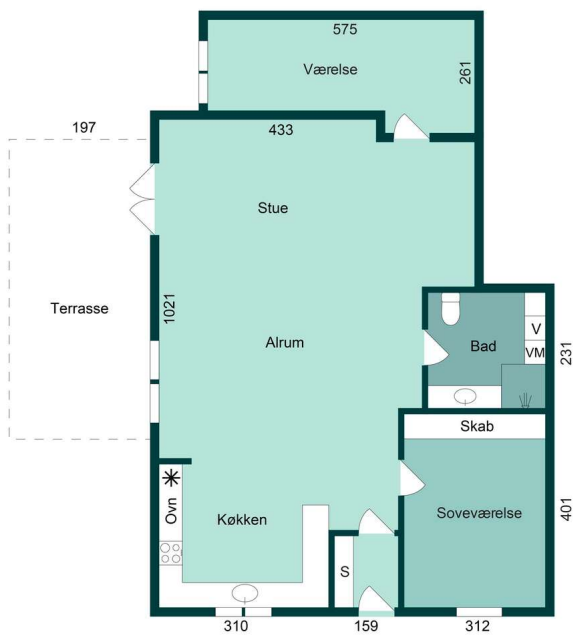




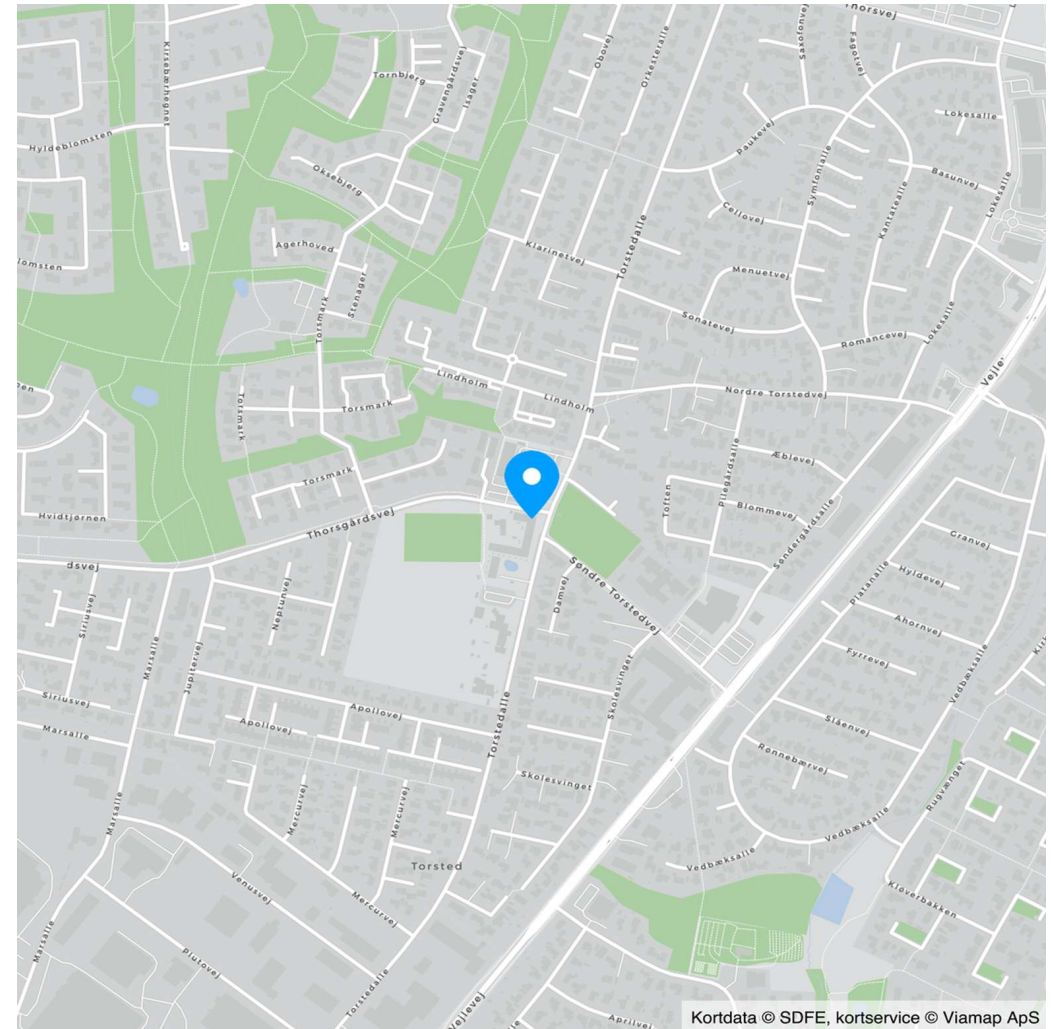
Adresse: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 5hø Torsted By, Torsted  
BFE-nr.: 100063353  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.796.000  
Grundværdi: 567.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.436.800  
Grundlag for grundskyld: 453.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 215 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 16 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 mv  
- 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

**Drikkevandsinteresser:**

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

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 6 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.328	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.946	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening	kr.	8.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie *anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	127	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring *anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	1.821.650
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.401		

#### 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.846 md. / 94.154 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: 01.06.2026

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: Torstedalle 92D, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0572  
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.428.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 110.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 67.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Torstedgård

Pligt til medlemskab: Ja

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling:**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**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.

**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.

**Planforhold:**

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

**Kloakering:**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Jf. BBR-Meddelelsen er ejendommen separatkloakeret på grunden, og afventer den endelige tilslutning til området separatkloakeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

# 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

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.