

Torstedalle 20, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**146**
Kontant	**1.999.250**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.265**	Grund m^2	**829**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **700-0465**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
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 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250
Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265
Dato: 12.11.2026



Rummelig familievilla med stor anvendelig kælder i attraktive Torsted

Velkommen til denne indbydende og veldisponerede villa fra 1969, som byder på hele 146 m² bolig samt en særdeles anvendelig kælder på 96 m². Her får I en bolig med masser af plads til familielivet, gode opholdsrum og en planløsning, der gør hverdagen både praktisk og behagelig. Huset fremstår som en attraktiv ramme om livet for familien, der ønsker god plads inde såvel som ude, og som samtidig vil bo tæt på alt det, der får dagligdagen til at hænge let sammen.

I bydes velkommen i en stor entré med god plads til både sko og overtøj. Her er gulvvarme, som giver en behagelig ankomst året rundt. Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum, hvor et moderne køkken danner rammen om madlavning, lektier og hyggelige stunder omkring spisebordet. Alrummet ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket skaber en dejlig, sammenhængende atmosfære og giver rig mulighed for at indrette både spiseafdeling og bløde sofamiljøer. Både stue og alrum har gulvvarme, og fra stuen er der direkte udgang til terrassen. Stueplan rummer desuden et stort forældresoveværelse med indbyggede skabe, så opbevaringen er tænkt ind fra start. Hertil kommer to ekstra værelser, som kan indrettes præcis efter familiens behov, hvad enten ønsket er børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Badeværelset er indrettet med bruseniche og gulvvarme, og hele etagen fremstår med en gennemtænkt indretning, hvor privatliv og fælles opholdsrum går hånd i hånd.

Kælderen er et kapitel for sig og tilfører ejendommen mange muligheder. Med en virkelig god loftshøjde føles den både funktionel og yderst anvendelig i hverdagen. Her finder I et stort værelse, to disponible rum, bryggers, ekstra badeværelse og garage. Det giver fleksibilitet til den store familie, der drømmer om ekstra rum til eksempelvis teenageafdeling, træning, værksted eller opbevaring. Bryggerset sikrer samtidig en praktisk hverdag med god plads til tøjvask og de daglige gøremål.

Udenfor venter en hyggelig og ugeneret have med mange muligheder for leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Beliggenheden i populære Torsted er intet mindre end fantastisk. På få minutter når I Horsens centrum, mens skole, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter ligger lige om hjørnet. Samtidig er der nem adgang til motorvejen, så både pendling og spontane udflugter bliver lette at få til at passe ind i hverdagen.

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: Mads Grabow

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

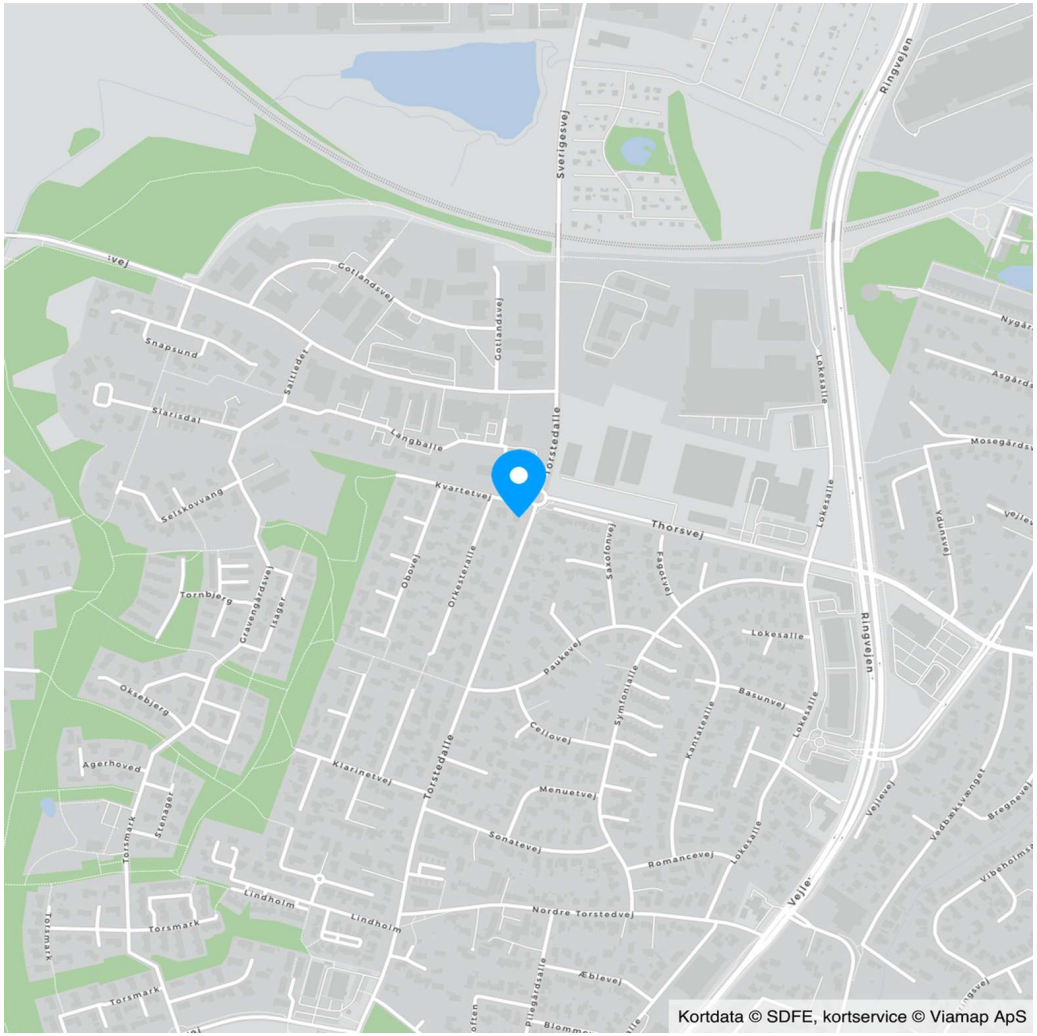
Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	13y Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	4336001
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.396.000
Grundværdi:	731.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.916.800
Grundlag for grundskyld:	584.800

Arealer**

Grundareal:	829 m^2
Boligareal i alt:	146 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	96 m^2
Udhus:	8 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: 19.02.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 01.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 19.11.1982 - anm byrder Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 4: 19.08.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

Planer
Kommuneplan 14BO06 - Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 14BO06 - Kommuneplan 2025-2037

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, Junker - Ovn, Junker - Køle/fryseskab, DynamicAir - Opvaskemaskine, Junker - Emhætte, Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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.: 24.757 Forbrug: 39 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug var i 2024 21,26 MWh, kr. 21.913,79

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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 D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.776
Grundskyld	kr.	5.088
Rottebekæmpelse	kr.	148
Renovation	kr.	2.915
Skorstensfejning	kr.	671
Husforsikring	kr.	8.587
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.184

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.999.250
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.676
I alt	kr.	2.028.776

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.

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.262 md. / 135.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.018 md. / 108.221 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.999.250

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 2.091.000
Nr. 6: hovedstol kr. 350.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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:
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

Kloakering:
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.