

REAL



Teglvænget 4, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.906	Grund m2	980
Byggear/ombygget	1964/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0395**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne villa, der er perfekt beliggende centralt i Horsens. Med et boligareal på 123 kvadratmeter tilbyder denne ejendom en rummelig og lys boligoplevelse, der er ideel for både familier og par. Villaen blev opført i 1964 og er indrettet med en moderne planløsning.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor entre med god plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre til det åbne køkken-alrum, hvor et lyst køkken venter på at inspirere dine kulinariske eventyr. Køkkenet er designet med funktionalitet for øje og har rigeligt med skabsplads samt moderne hvidevarer. Alrummet flyder naturligt over i stuen, som imponerer med sit dejlige lysindfald fra de store vinduer.

Stuen byder på masser af plads til både sofaarrangement og spisebord, hvilket gør den til et perfekt samlingspunkt for familiehygge eller gæstebesøg. En brændeovn tilføjer ekstra hygge på de kolde vinteraftener. Fra stuen kan du træde direkte ud på den sydvendte terrasse – et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller grille om sommeren.

Villaen rummer desuden et soveværelse samt to ekstra værelser, der kan bruges som børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov. Badeværelset er udstyret med en praktisk bruseniche og har et tidløst design. Derudover findes der også et bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads.

Udenfor finder du en nem have anlagt primært med græs – her er mange muligheder for dem med grønne fingre eller dem der blot ønsker minimal vedligeholdelse. Til ejendommen hører også en garage samt et haveskur til opbevaring af haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; tæt på alle hverdagens nødvendigheder såsom indkøbsmuligheder, motorvejen for pendlere samt banegården for offentlig transportbrugere. For naturelskere ligger Bygholm Sø lige i nærheden – perfekt til gåture eller løbeture i naturskønne omgivelser.

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: Teglvangenget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026



Adresse: Teglvangenget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

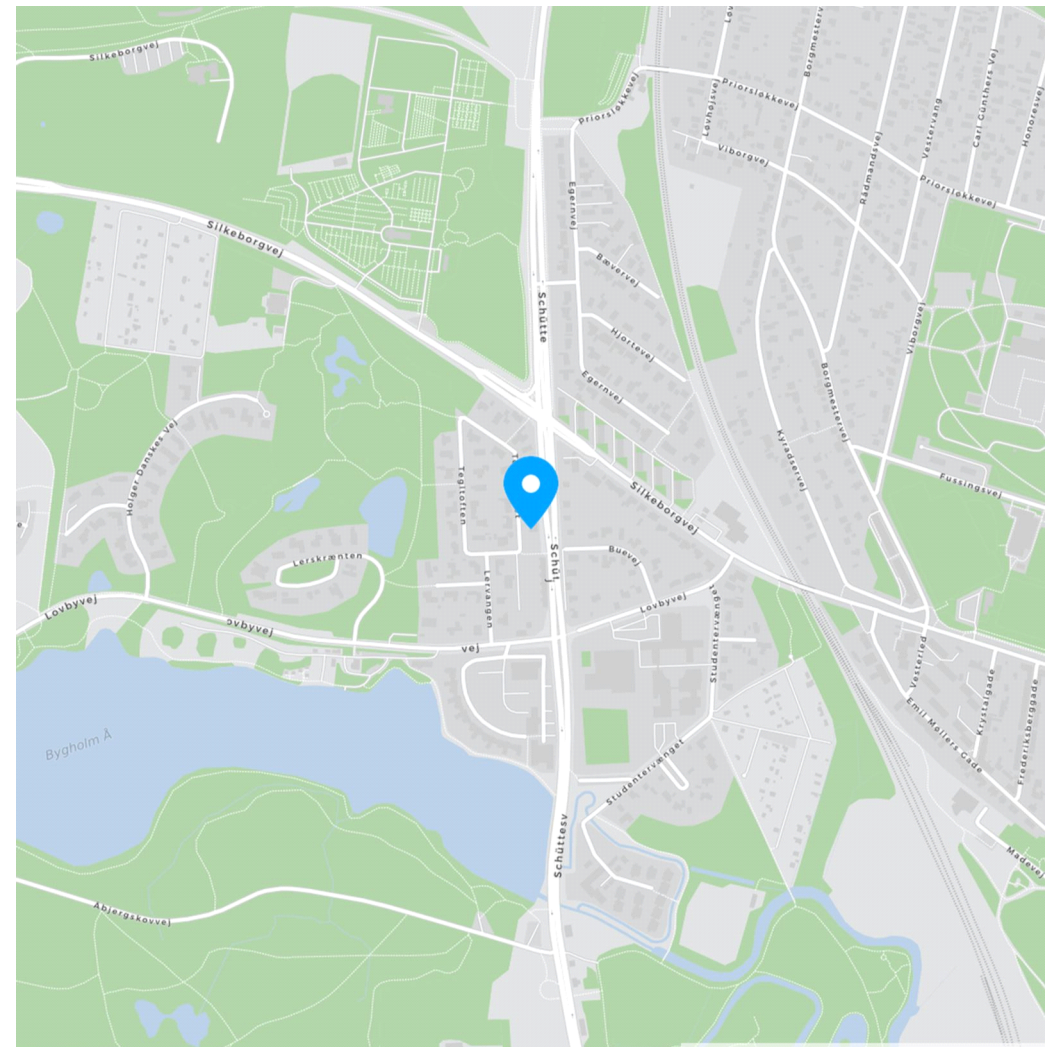
Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 næ Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.:	5647490
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.621.000 kr.
Grundværdi:	970.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.296.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	776.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	980 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Udhus:	10 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:

Nr. 1 lyst d. 21.08.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.07.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 29.01.1979 Dok om adgangs begrænsning mv
Nr. 4 lyst d. 23.04.2019 Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Lokalplaner:
Skilte og facaderegulering

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Kogeplade, Zanker
Emhætte, Zanker
Ovn, Zanker
Køleskab, Atlas
Opvaskemaskine, Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 24,15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmekonsum var i perioden 01.07.2024 - 30.06.2025: 8,93 MWh, kr. 10.373,84

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 sløffet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 250.000 jf. tingbogsattest pr. d. 25.06.2025



Adresse: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.751	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.378	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	644	I alt	kr.	1.419.250
Rottebekæmpelse	kr.	157	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

22.867

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.541 md./ 90.493 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.111 md./ 73.334 år v/25,20%
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: 31.01.2026
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: 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: Teglvænget 4, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0395
Ejerudgift/md.: kr. 1.906

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	934.991	934.991	947.691	DKK	5	69.517	28,25	5,63			Nej	

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

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.