

REAL



## Torstedalle 20, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>226</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.266</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>829</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **700-0465**

**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 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026



### **Rummelig og moderne villa i attraktive Torsted – perfekt til den store familie**

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive område Torsted, hvor du får en unik kombination af rummelighed og komfort. Med et boligareal på hele 226 kvadratmeter fordelt over to plan, er der plads til hele familien at udfolde sig på. Villaaen er opført i 1969 og fremstår velholdt med moderne opdateringer, der sikrer en tidssvarende boligoplevelse.

Når du træder ind i stueplanet store entre, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære. Her er der god plads til sko og overtøj samt gulvvarme, som sikrer en behagelig velkomst året rundt. Fra entreen bevæger du dig videre ind i det imponerende køkken/alrum, hvor et stort moderne køkken venter på at inspirere dine kulinariske eventyr. Køkkenet har masser af skabsplads og de nyeste hvidevarer, hvilket gør madlavningen til en leg.

Alrummet glider naturligt over i den hyggelige stue med direkte udgang til terrassen – et perfekt sted for afslapning eller underholdning af gæster. Forældresoveværelset byder på rolig atmosfære med indbyggede skabe for optimal opbevaring. Derudover rummer stueplanet to ekstra værelser ideelle som børneværelser eller hjemmekontor samt et badeværelse med bruseniche og gulvvarme for ekstra komfort.

Kælderen åbner op for endnu flere muligheder med to yderligere værelser samt et praktisk bryggers/vaskerum – perfekt for den aktive familie. Et ekstra badeværelse herved sikrer bekvemligheden ved travle morgener eller gæstebesøg. Kælderen fuldendes af en gildesal; oplagt til festlige sammenkomster eller kreative projekter.

Udendørs kan I nyde den hyggelige ugenerte have fyldt med potentiale for både leg og afslapning samt den overdækkede terrasse – ideel til grillmiddage uanset vejret. Den integrerede garage tilbyder sikker parkering samt ekstra opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er intet mindre end fantastisk! Kun få minutters kørsel fra Horsens centrum i det populære Torsted finder I alt hvad hjertet begærer: skole, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter lige om hjørnet samt nem adgang til motorvejen gør hverdagen let som en leg.

### 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 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026





Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026

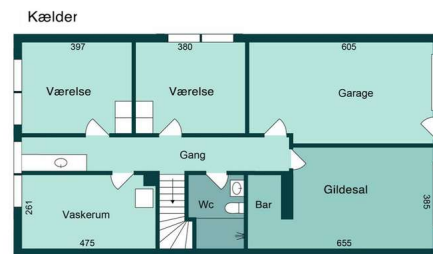
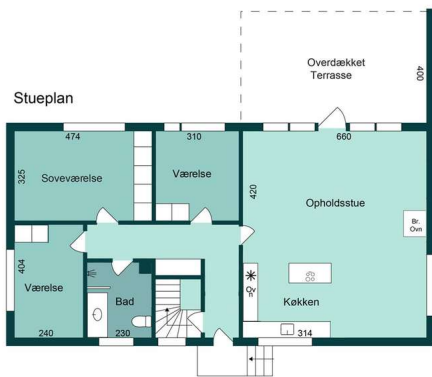




Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

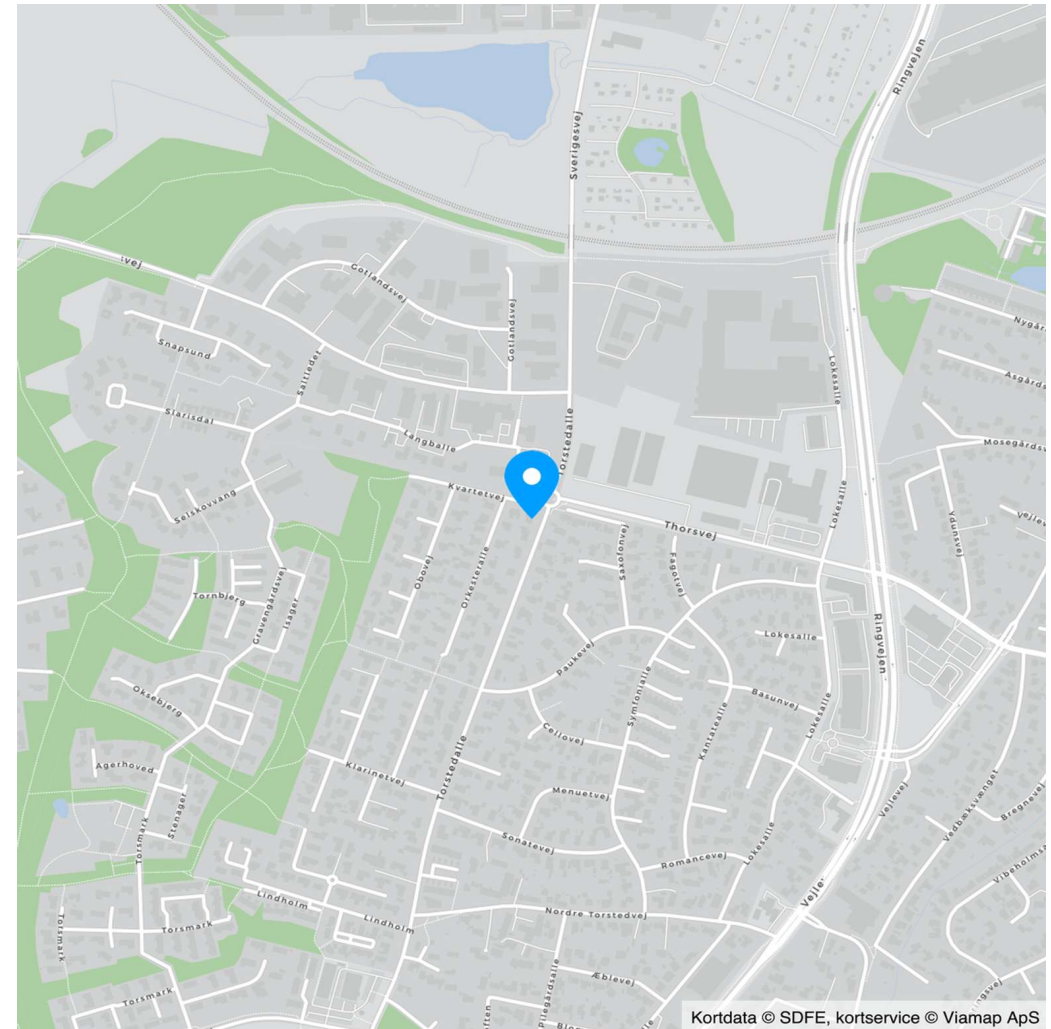
Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 226 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 26 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 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: 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

**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.

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 24.757                      Forbrug: 39 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2019

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

Sælgers faktiske varmekonsum 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 salgssopstillingens 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

Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.776	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Rottebekæmpelse	kr.	148	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.676
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	2.225.726
Skorstensfejning	kr.	671	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.		
Husforsikring	kr.	8.592			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.189			

#### 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.978 md. / 143.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.590 md. / 115.081 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: 08.04.2026

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 20, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465  
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 02.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.091.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 350.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 350.000 jf. tingbogsattest pr. d. 31.03.2026

# 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.