



REAL

Torstedalle 20, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	226
Kontantpris	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.273	Grund m2	829
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0465**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens
Tlf. 72161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

REAL

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: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 stueplanets 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 hernede sikrer bekvemmeligheden 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. 2.273

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

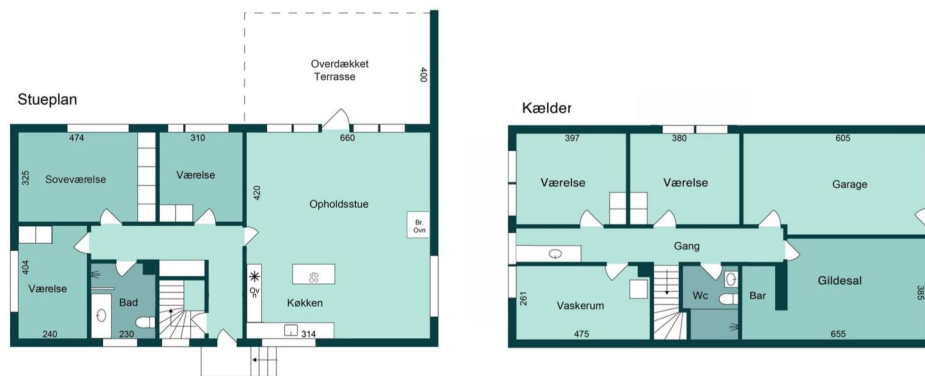
Dato: 31.01.2026



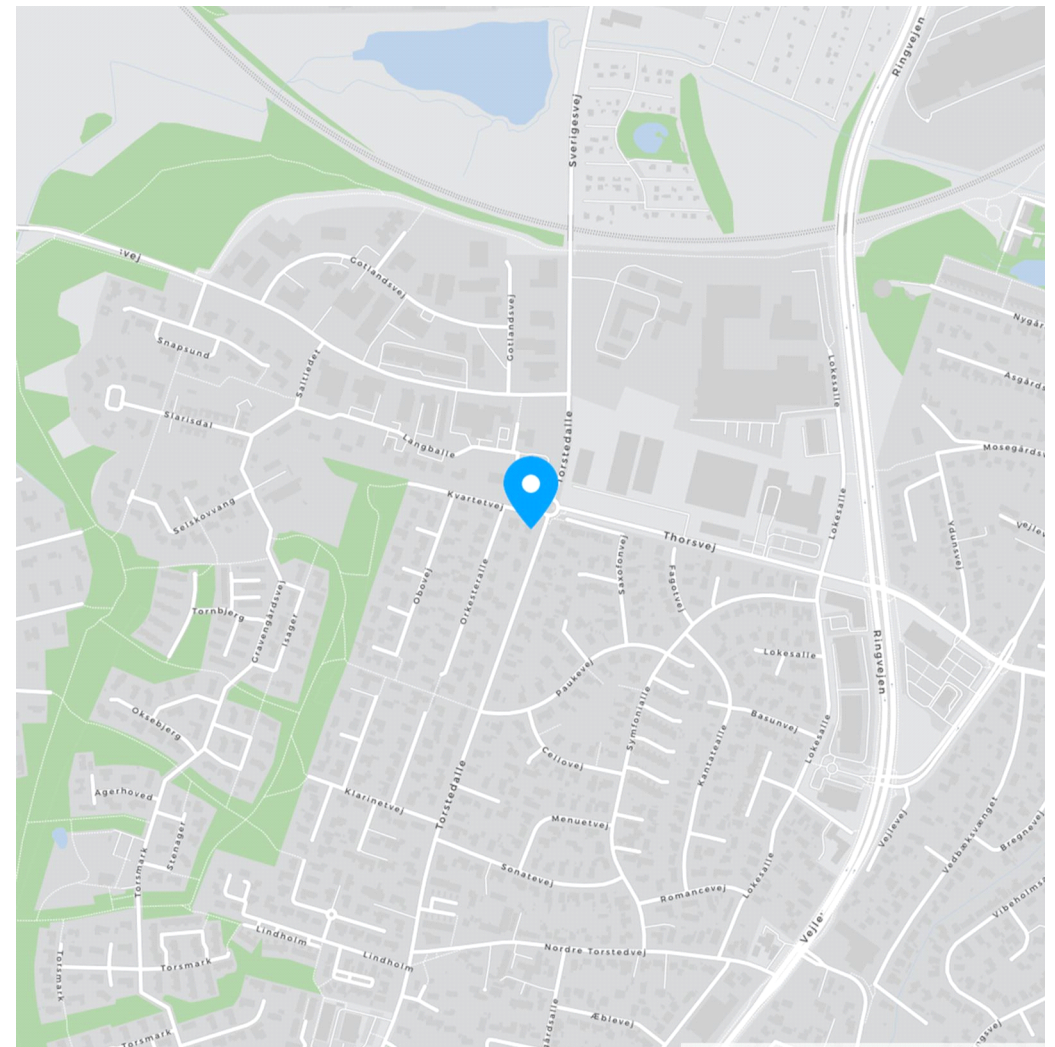
Adresse: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





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

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	13 y Torsted By, Torsted
BFE-nr.:	4336001
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	829 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	26 m ²
Udhus:	8 m ²
Overdækket areal:	24 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. 19.02.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 55_T_345
Nr. 2 lyst d. 01.08.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 19.11.1982 Anmærkning anm byrder, Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 19.08.2019 Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021-2033

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.



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

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.757 Forbrug: 38,58 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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: 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.



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

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.776	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.088	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000
Husforsikring	kr.	8.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Røttebekæmpelse *anslået	kr.	120	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation *anslået	kr.	3.350	I alt	kr.	2.229.550
Skorstensfejning *anslået	kr.	650	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

27.278

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 11.822 md./ 141.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.582 md./ 114.979 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: Torstedalle 20, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

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	2.002.935	2.002.935	2.028.427	DKK	5	149.621	27,75	5,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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 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 sløffet 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 med kommuneplan og spildevandsplan.

Drikkevandsinteresser

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



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

Sagsnr.: 700-0465
Ejerudgift/md.: kr. 2.273

Dato: 31.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 350.000 jf. tingbogsattest pr. d. 08.09.2025

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.