

An aerial photograph of a village in Horsens, Denmark. The landscape is lush green with rolling hills and dense forests. In the foreground, several houses with red-tiled roofs are visible. A blue arrow points to a specific property in the center of the village.

REAL

Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	78
Kontantpris	635.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.464	Grund m2	362
Byggear	1877	Energimærke	E

Sagsnr. **6962277**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Charmierende stråtækt villa med skøn udsigt

I fredelige Lundum venter jer stråtækt charme og et stemningsfuldt hjem - på en helt særlig og meget fredelig placering, tilbagetrukket fra vejen og med fantastisk udsigt til bakkelandskab og natur.

Her kan du sidde i vildmarksbadet - helt ugeneret og nyde udsigten og stilheden.

Opmærksomheden er faldet på en hyggelig, ældre ejendom med et boligareal på 78 m² fordelt på 1 plan - bestående af et rummeligt kombineret entre/bryggers med gulvvarme med videre fordeling til køkken og efterfølgende stue med nyere brændeovn og en flot rustik rå væg.

Endvidere et stort soveværelse med skabe samt et badeværelse med rigtig god plads og gulvvarme.

Lofthøjden i boligen det laveste sted er ca. 1.90 m.

Udelivet vender mod vest med en terrasse og en overkommelig, indhegnet have ud i ét med udsigt til marker. Her er helt optimalt placeret et vildmarksbad - så man kan nyde solnedgangen over den smukkeste bakkede natur. Tilmed plads til parkering på grunden og mulighed for ladestik til bil.

Den stråtækte charme placerer jer hyggeligt og roligt ud til marker, og samtidig står I midt i en aktiv landsby med forsamlingshus, ligesom naturelskerne kan glædes over de gode shelters, der ligger i gåafstand herfra. Marker, skov og sø er helt tæt på, hvor også Bryrupbanestien, en gammel jernbanesti, skærer igennem landskabet helt fra Horsens op til Silkeborg. Herudover går skolebussen til Egebjerg, ligesom indkøbene kan foretages både dér og i Lund, Gedved og Østbirk. Og med bare få min. til motorvejsnettet er større byer som Horsens og Skanderborg også lettilgængelige.

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: Rikke Klausen

Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026



Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

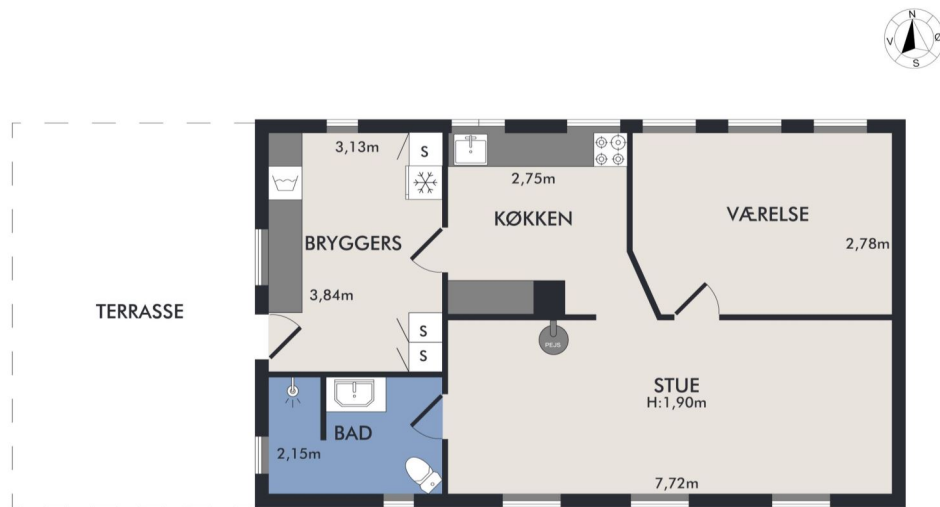
Dato: 31.01.2026



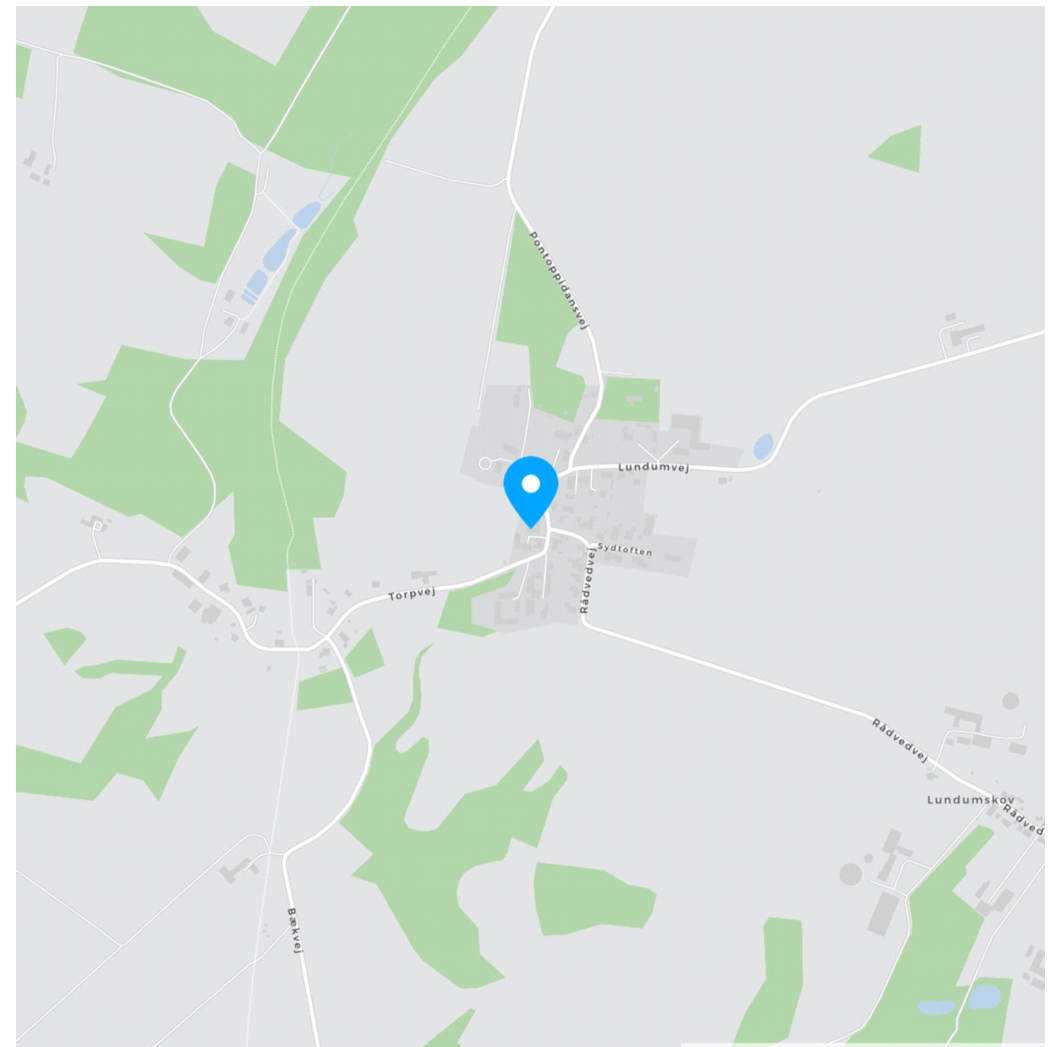
Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	15 g Lundum By, Lundum
BFE-nr.:	4289662
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	709.000 kr.
Grundværdi:	294.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	567.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	235.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	362 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1897 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Electrolux), opvaskemaskine (Bauknecht), emhætte (Wasco), induktionskomfur (Voss), indbygningsovn ().

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 1.474,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er oplyst til kr. 6.468,- (588 liter olie), derudover omkring 5 rummeter brænde.

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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 4, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.



Adresse: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.893	Kontantpris/udbetaling	kr.	635.000
Grundskyld	kr.	2.046	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.807
Husforsikring	kr.	8.230	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	658.557
Skorstensfejning	kr.	770	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Borgerforening, frivillig	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		17.571			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.447 md./ 41.365 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.793 md./ 33.515 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: Torpvej 26, Lundum, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 6962277
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

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:

Ingen

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/2% Obligationslån	Obligationslån	440.041	440.041	396.059	DKK	2	30.793	19,50	4,04			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

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.