



**REAL**

## Kirsebærvej 7, 8700 Horsens

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>134</b> |
| Kontant    | <b>1.895.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.626</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>733</b> |
| Byggeår    | <b>1962</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **700-0655**

---

**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: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026



### Velholdt villa med skøn have i populære Torsted

Velkommen til en indbydende og velholdt villa på 134 m<sup>2</sup>, hvor der er tænkt på både funktionalitet og hyggelige rammer for hele familien. Boligen er oprindeligt opført i 1962 og er løbende opdateret. Blandt de væsentlige forbedringer er ny tagbelægning i 2015, stort set alle vinduer er skiftet i 2021 til vedligeholdelsesfri træ/alu modeller med 3-lags glas, samt en tilbygning fra 2019, der bidrager til hjemmets moderne og anvendelige indretning. Her får I en ejendom, der er klar til at danne rammen om hverdagslivet, med plads til både samvær, ro og praktiske gøremål.

I bydes velkommen i entréen, der giver adgang til to værelser, som nemt kan sammenlægges til ét større, samt badeværelset. Badeværelset er indrettet med bruseniche og gulvvarme. Husets lyse køkken-alrum har god plads til spisebordet og et dejligt lysindfald. Her kan familien mødes om morgenmaden, lektierne og hyggelige middage. Fra alrummet er der adgang til yderligere to værelser, hvilket giver gode muligheder for at indrette børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov. I hjertet af huset ligger den rummelige stue, hvor der er mulighed for at indrette sig med både sofagruppe og spiseafdeling, et skønt opholdsrum med plads til afslapning. Fra stuen er der udgang til en udestue, som forlænger sæsonen og skaber en glidende overgang mellem hjemmet og haven. Bryggerset nås fra alrummet og giver en praktisk base til vasketøj og opbevaring.

Udenfor venter en ugeneret have med mange planter og en stemningsfuld, grøn atmosfære. Det hyggelige terrassemiljø indbyder til lange sommeraftener, grillmiddage og afslappede stunder i solen, mens garagebygningen giver god plads til bilen eller ekstra opbevaring. Her får I en attraktiv beliggenhed i populære Torsted, hvor hverdagen er nem at få til at hænge sammen. Horsens centrum nås på få minutters kørsel, mens både skole og hal ligger blot små 5 minutters gang fra boligen. Derudover er der kort afstand til indkøb og øvrige fritidsaktiviteter, ligesom den nemme adgang til motorvejen gør beliggenheden ideel for både pendlere og familieliv.

### 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

Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026



Stue

Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026



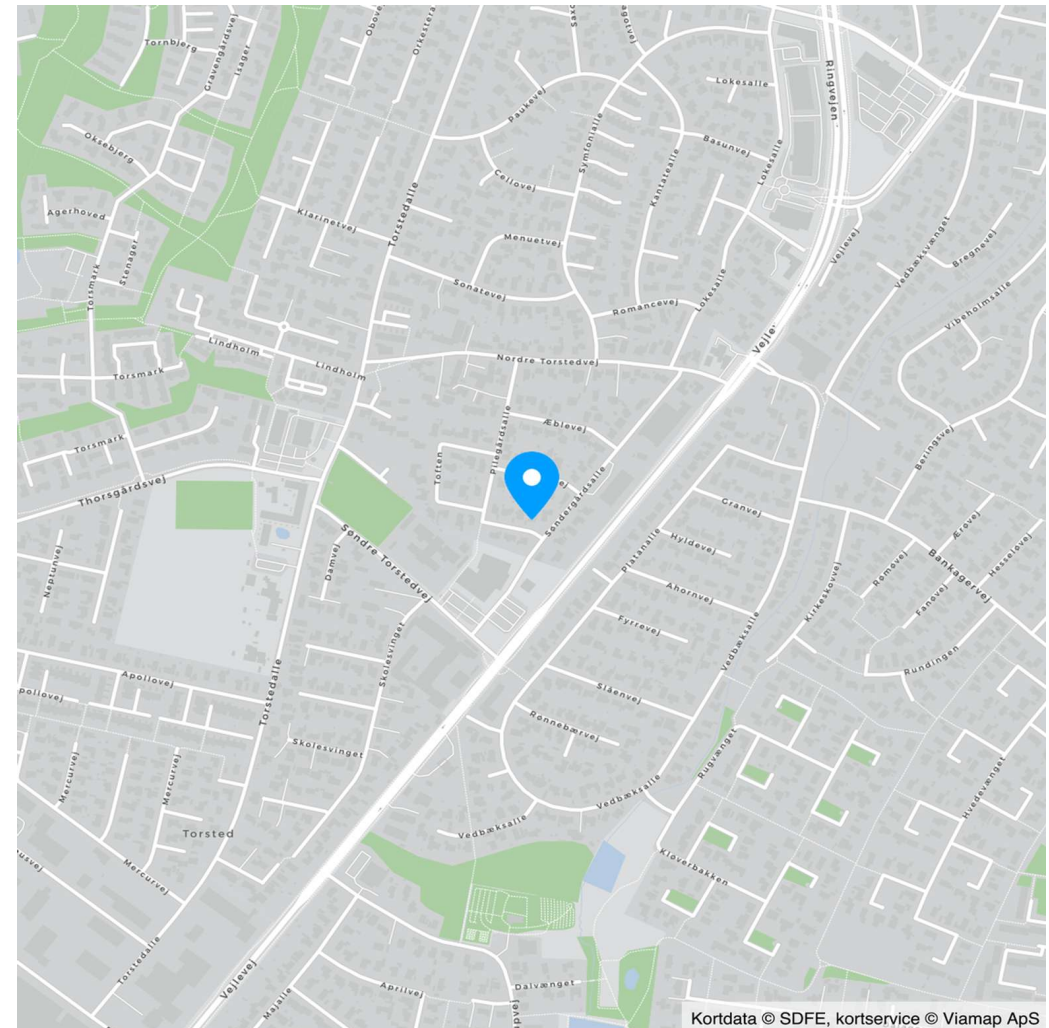
Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 2ht Torsted By, Torsted  
BFE-nr.: 4334750  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1962

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.563.000  
Grundværdi: 723.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.250.400  
Grundlag for grundskyld: 578.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 733 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 12 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 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: 25.04.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 09.05.1979 - anm byrder, anm hæftelser Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg  
- Nr. 4: 18.07.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

**Planer**

Kommuneplan 14BO06 - Kommuneplan 2025-2037  
Lokalplan E - Partiel Byplanvedtægt for Torsted

Tilbehør:

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

Komfur (Voss/Electrolux), Emhætte (Siemens), Ovn (Miele), Køleskab (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Horsens  
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.: 13.323 Forbrug: 19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske varmekonsum var i 2025, 11,31 MWh, kr. 11.645,34

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.377  | Kontantpris                                  | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 5.032  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 13.250    |
| Renovation             | kr. | 2.915  | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 7.526     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 169    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 7.500     |
| Husforsikring          | kr. | 5.023  | I alt                                        | kr. | 1.923.276 |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 19.516                                       |     |           |

**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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.740 md. / 128.885 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.601 md. / 103.214 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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.

Adresse: Kirsebærvej 7, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 700-0655  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 02.10.2026

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 hvilede 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. 3: hovedstol kr. 75.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt. Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er separatkloakeret på grunden, afventer den endelige tilslutning til området separatkloakeres

**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 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 Midt, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan 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

**Pejs/Kakkelovn**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommens pejs er afblændet og afmeldt hos skorstensfejeren og derfor ikke kan benyttes. Endvidere gøres køber opmærksom på, at kakkelovnen, som er tilsluttet skorstenen, skal nedlægges ved ejerskifte. Udgifterne hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ubekendt.

# 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.