

REAL



Klarinetvej 16, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	194
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.104	Grund m ²	1.054
Byggeår	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **6962612**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026



Klarinetvej 16 - 194 m² bolig i et plan i Torsted

På en særdeles god og rolig beliggenhed for enden af lukket vænge, ligger den store villa. Omkranset af stisystemer der forbinder hele området, tæt til skole, indkøb og med let adgang til motorvejsnettet, har man alt tæt på med den helt rigtige beliggenhed.

Villaen byder velkommen med en tilsvarende stor grund på hele 1.054 m². Dobbelt carport, overdækninger, udhus med værksted, udhuse og haven er et helt kapitel for sig med små stier, vandløb og et mekka for dem som har grønne fingre.

Klarinetvej 16 har med sine mange m², gode store rum og en fin indretning med spændende løsninger.

Entré med gulvvarme og de fineste klinker. Disse går igen på gæstetoilet og hall/tv stue. Begge er her også med gulvvarme.

Fordelingsgang til husets fire store værelser. Hertil badeværelse med badekar og bruseplads og ligeledes med gulvvarme.

Fra hall/tv stue er der udgang til overdækket terrasse samt haven igennem store skydedøre. Spisekøkken i lyse elementer og med mulighed for at sammenlægge stue og spisekøkken hvis man ønsker (det er en let væg). Stuen byder på store vinduespartier der inddrager haven så fint, varmepumpe der også kan køle og så er der gode indretningsmuligheder.

Fra spisekøkkenet er der udgang til bryggers samt et meget fint nedsænket viktualierum.

Villaen har solceller installeret. Ejendommen er ligeledes blevet omfuget og der er netop udarbejdet et nyt energimærke med en flot karakter.

En meget spændende ejendom vi vil se frem til at fremvise.

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: Søren Andersen

Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026



Entré



Gæstetoilet



Stue



Stue



Spisestue



Stue

Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026



Køkken



Køkken



Spiseplads



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026



Værelse



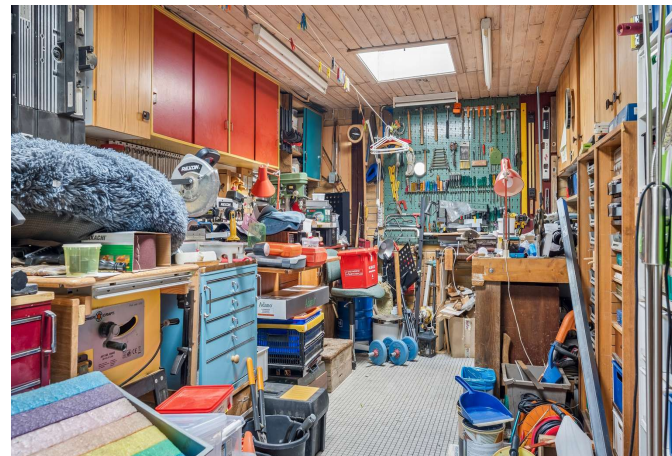
Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

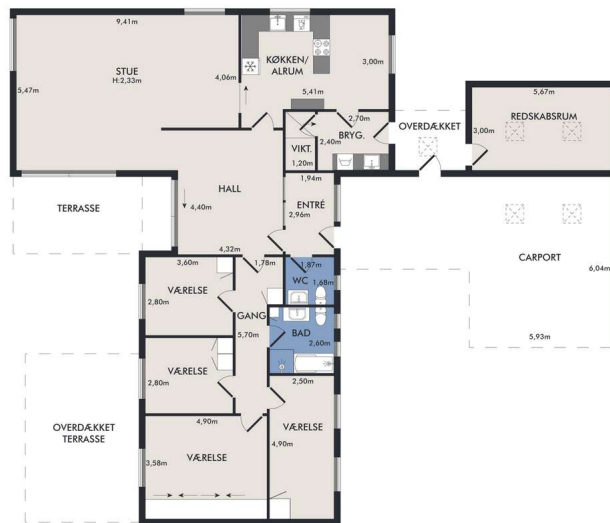


Værksted

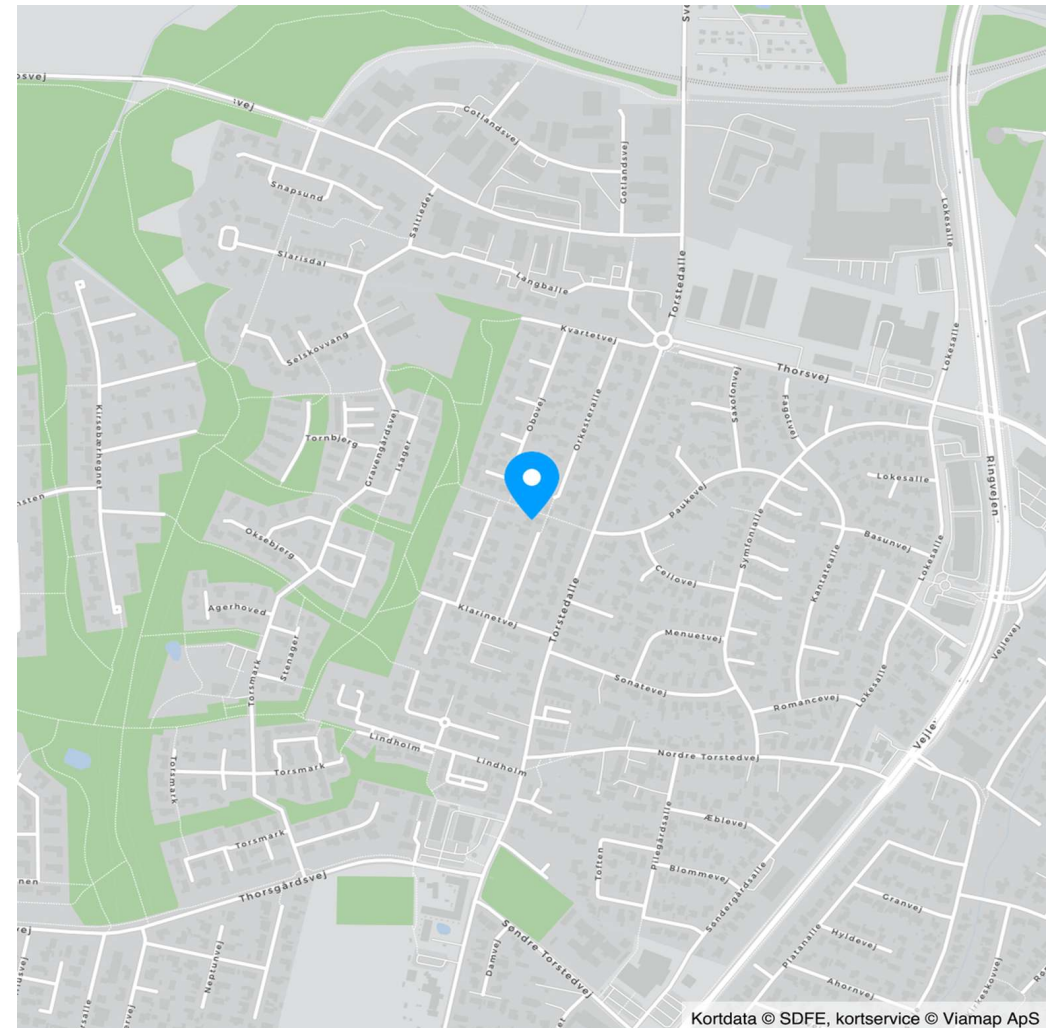


Ejendommen

Dato: 25.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 13ht Torsted By, Torsted
BFE-nr.: 4336205
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Arealer**

Grundareal: 1.054 m²
Boligareal i alt: 194 m²
Øvrige arealer:
Carport: 54 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.057.000
Grundværdi: 825.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.645.600
Grundlag for grundskyld: 660.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.02.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv
- Nr. 2: 17.04.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 05.07.1973 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 4: 26.11.1982 - Dok om naturgas/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 14BO06 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Gorenje), Ovn (Bosch), Emhætte (Ukendt mærke), Kogeplade (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 17.000 Forbrug: 483,6 m³ og 5559 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe, luft til luft varmepumpe og naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 8.393
kr. 5.742
kr. 500
kr. 7.481
kr. 3.129

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 10.749
I alt kr. 2.522.599

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 25.244

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: Klarinetvej 16, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6962612
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 25.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 770.000
Nr. 6: hovedstol kr. 420.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Klarinetvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Kloakseparering

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret. Kommunen / spil- devandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og speci- fik rådgivning herom.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækning (ca. 17 m²) samt skur i haven (ca. 6 m²) og skure ved siden af carporten (ca. 22 m²) ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejer- meddelelse.

Arealet på carporten afviger fra det i BBR registrerede areal bl.a. pga. overdækning ved indgang ikke er registreret.

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.