



REAL

## Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>114</b> |
| Kontantpris | <b>2.798.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.904</b>         | Grund m2    | <b>805</b> |
| Byggear     | <b>1967</b>          | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **6962395**

---

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

Indflytningsklar 1-plans villa med opvarmet orangeri - helt tæt på naturen

Flyt direkte ind i denne skønne, renoverede villa i 1-plan - uden nogen spildplads - og med en god beliggenhed på lukket vænge i det attraktive Stensballe - helt tæt den fredede og smukke natur ved Nørrestrand, Vær Bakke og ligeledes med kort afstand til fjorden. Ejendommen ligger dermed omkranset af skøn natur samtidig med at alle dagligdagens fornødenheder også nås på gåben - såsom indkøb, skole, daginstitutioner, sport, busforbindelser mm. Er du pendler og skal mod Århus - er der kort afstand til Gl. Århusvej.

Villaen er oprindeligt opført i 1967 men er blevet gennemgribende renoveret og præsenterer i dag et boligareal på 114 m<sup>2</sup> med gulvvarme overalt - samt et lækkert, fuldisoleret orangeri - opført i 2018 - på 29 m<sup>2</sup> med direkte adgang fra boligen - og med de smukkeste travertin klinker. Villaen ligger højt - hvormed der fra boligen er en fantastisk udsigt ud over området - hvor især den smukke solnedgang kan opleves.

Boligens planløsning fordeler sig med en indbydende entre med praktiske klinker på gulvet, et lækkert, stort køkken-alrum med fleksibilitet til at dække op til hele familien, stue med plankegulve og udgang til det store orangeri med plads til både spisebord, loungemøbler og sofagrube, to gode værelser med faste skabe og udgang til terrasse fra det ene værelse og udgang til haven fra det andet. Til sidst findes et badeværelse med brus samt et bryggers med installation til vaskesøjle og bord med vask. Her er glatte gipslofter, fildede vægge og hvide massive døre som alt sammen er med til at skabe en imødekommende atmosfære, der vil få dig til at føle dig hjemme fra første færd.

Herudover garage på 28 m<sup>2</sup>, udhus på 13 m<sup>2</sup> samt en pæn anlagt have med bl.a. egen vinmark, terrasser på begge sider af huset og go plads i indkørslen.

Med minimal spildplads, fleksible opholdssrum og lave varmeudgifter er denne villa et oplagt valg for den kvalitetsbevidste køber - såsom førstegangskøbere, enlige i alle aldre eller seniorer, der søger trykke og funktionelle rammer omkring hverdagslivet.

### 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: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026



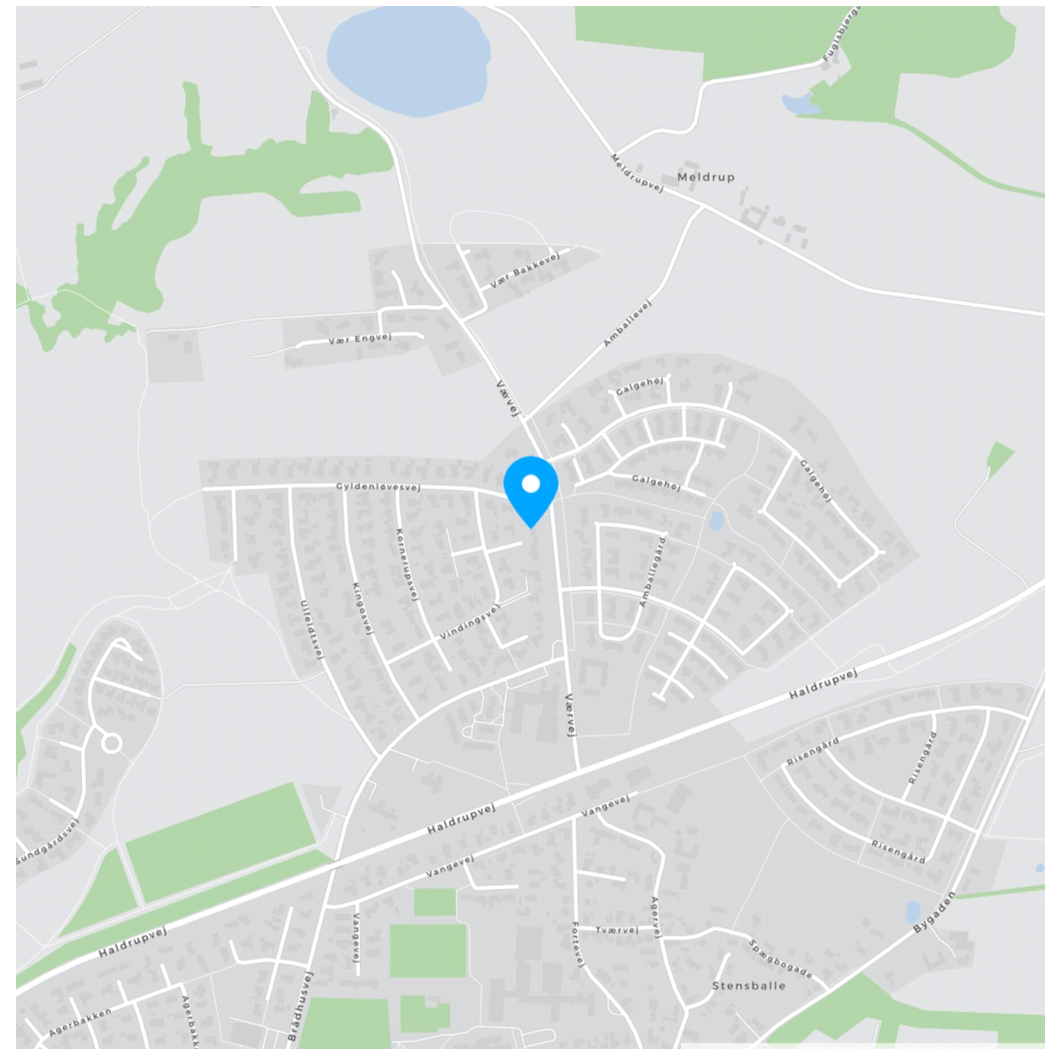
Adresse: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Horsens                                              |
| Matr.nr.:           | 8 o Stensballe By, Vær                               |
| BFE-nr.:            | 4293464                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                           |
| Opført/ombygget år: | 1967                                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.764.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.051.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.411.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 840.800 kr.   |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 805 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 114 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udestue:          | 29 m <sup>2</sup>  |
| Garage:           | 28 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 13 m <sup>2</sup>  |

\* 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. 03.02.1965 Dok om vandindvindings ret, forbud mod forurening mv  
Nr. 2 lyst d. 26.10.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
Nr. 4 lyst d. 06.02.2019 Deklaration om tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab (Liebherr), fryser (Liebherr), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Ariston), kogeplade induktion (AEG), indbygningssovn (Bauknecht).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM 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.: 14.600 Forbrug: 15,67 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 9.349,65.

#### 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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

##### **Frivillig grundejerforening**

Der findes grundejerforening, som er frivillig i forhold til medlemspligt.

##### **Grundejerforening**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen 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 grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 7.197  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.798.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 7.315  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.736     |
| Husforsikring                 | kr. | 4.200  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 18.650    |
| Renovation                    | kr. | 3.323  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.825.386 |
| Rottebekæmpelse               | kr. | 165    | 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. |     |           |
| Grundejerforening (frivillig) | kr. | 650    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

22.850

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.027 md./ 180.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.179 md./ 146.154 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: Ole Rømers Vej 3, Stensballe, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.798.000

Sagsnr.: 6962395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Griffenfeldsparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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

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.