

REAL



## Husoddebakken 63, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>195</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.545</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>941</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6962438**

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

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

Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026



I hjertet af det helt rigtige - og meget eftertragtede Stensballe, finder I denne store, skønne og helt indflytningsklare familievilla, der med sine mange kvadratmeter giver masser af plads til både hverdag og familieliv. Her er der tænkt i gode, funktionelle løsninger – og samtidig er der tænkt i rammer, der kan rumme jer nu - men også mange år frem i tiden.

Boligen er løbende vedligeholdt og renoveret, hvilket tydeligt afspejles i de flotte rapporter. Bl.a. er taget er udskiftet i 2013, vinduer er løbende skiftet, og de gennemgående gulve og fildede vægge binder huset smukt sammen og understreger den lyse og indbydende atmosfære. Huset fremstår yderst velpasset og vedligeholdt, men er også klar til sin næste familie – hvad enten I ønsker at flytte direkte ind eller sætte jeres eget præg over tid.

Indretningen byder på oplagt børne- og forældreafdeling samt store, lyse leverum, hvor familien naturligt samles. Her er plads til både hverdagens rutiner, hyggelige middage med plads til gæster og samvær på tværs af generationer. Udenfor venter en skøn, nem have med flere solrige terrasser, hvor solen kan nydes dagen lang. Haven er overskuelig at holde og indbyder til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden er noget af det bedste, som Stensballe har at byde på. Huset ligger på et roligt, lukket vænge i det som mange betegner som; "det rigtige Stensballe" – en lukket, tryk sidevej til Husoddevej, ned mod fjorden og selvfølgelig med helt minimal gennemkørende trafik. Området er yderst børnevenligt med trygge stisystemer til lege-kammerater, legepladser, skole og institutioner. Tilmed har man også hér en skøn legeplads lige udenfor døren.

I er også i helt kort gåafstand til både skov, badestrand og generelt skøn natur, ligesom I er det til indkøb, fritidsaktiviteter og dagligdagens fornødenheder. Herudover er der nem adgang til Horsens og landevej mod Aarhus, hvilket gør beliggenheden ideel – også for pendlere.

Husoddebakken 63 er kort sagt en indbydende, lys og ikke mindst rummelig villa med en helt fantastisk beliggenhed – perfekt til det unge par, børnefamilien, den sammenbragte familie eller måske Jer, der drømmer om at vende tilbage til Stensballe!

### 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: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026



Køkken



Stue



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026



Stue



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

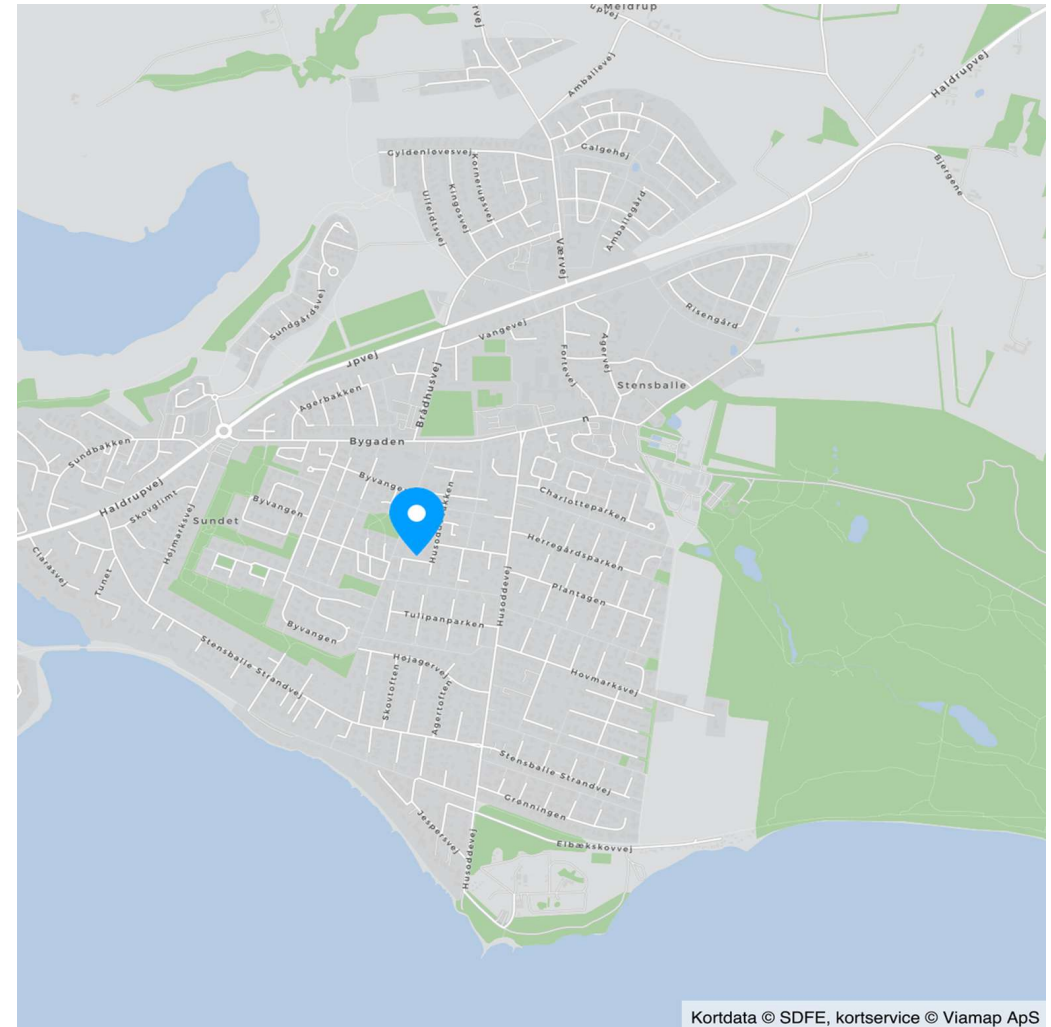
Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Husoddebacken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 25z Stensballe By, Vær  
BFE-nr.: 4294443  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.692.000  
Grundværdi: 1.142.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.153.600  
Grundlag for grundskyld: 913.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 941 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 195 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 41 m<sup>2</sup>  
Udhus: 18 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: 07.12.1917 - Dok om en sluse mv
- Nr. 2: 05.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 19.11.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 22.08.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 8: 29.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 12BO07 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Asko), Emhætte (Ukendt), Komfur (Gram).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.344 Forbrug: 22 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.479,00.

Vand: Alment 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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Husoddebacken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.983	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.948	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	3.427.813
Grundejerforening	kr.	2.250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening - Vejfond	kr.	500			
Husforsikring	kr.	5.793			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.540			

**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: Husoddebakken 63, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 6962438  
Ejerudgift/md.: kr. 2.545

Dato: 25.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 313.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 1.654.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

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

#### **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.

#### **Afvigelser i BBR**

Der gøres opmærksom på, at ejendommens drivhus samt overdækning bag carport/udhus ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

#### **Grundejerforening - fremtidig beskatning**

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.

# 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.