



REAL

Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	5.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.724	Grund m2	837
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **6962248**

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: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Amballegård 1 i Horsens står som et mesterværk af moderne byggeri og fremstråler enestående kvalitet og raffinement. Opført i 2008 af den anerkendte bygherre Rene Andersen, udstråler denne ejendom unikke arkitektoniske træk og førsteklasses design.

Facade og interiør er gennemtænkt med fokus på moderne æstetik. Bygningens ydre kombinerer tidløse designelementer med nutidens elegance, hvilket skaber et harmonisk udtryk mellem arkitektur og funktionalitet. Indendørs fortsætter dette tema med åbne og rummelige rum, hvor hvert aspekt er omhyggeligt planlagt for at skabe en optimal boligoplevelse.

Kvaliteten i Amballegård 1 er umiskendelig. Materialer af højeste standard er blevet nøje udvalgt og omhyggeligt integreret i hele ejendommen. Trægulve, moderne armaturer og omhyggelige detaljer er med til at understrege den enestående opmærksomhed på detaljerne.

Udsigten fra ejendommen er fantastisk. De store vinduer fremhæver omgivelsernes skønhed, og der er rig mulighed for at nyde udsigten, der spænder fra naturlige landskaber til byens hustage. Uanset om det er dag eller nat, tilføjer udsigten en ekstra dimension af skønhed til denne moderne ejendom.

Amballegård 1 i Horsens er ikke blot en bolig; det er et resultat af moderne byggeri på sit fineste, præget af udsøgt kvalitet og en enestående udsigt. Med sin imponerende æstetik og ideelle placering er denne ejendom en ægte perle, der tilbyder en luksuriøs og moderne livsstil.

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: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025



Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

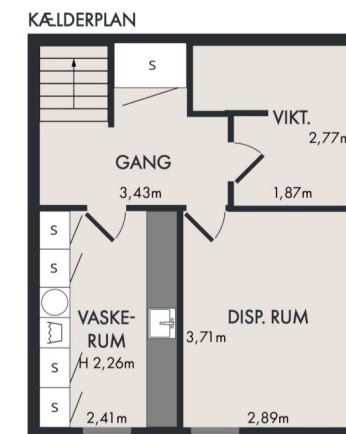
Dato: 22.12.2025



Dato: 22.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

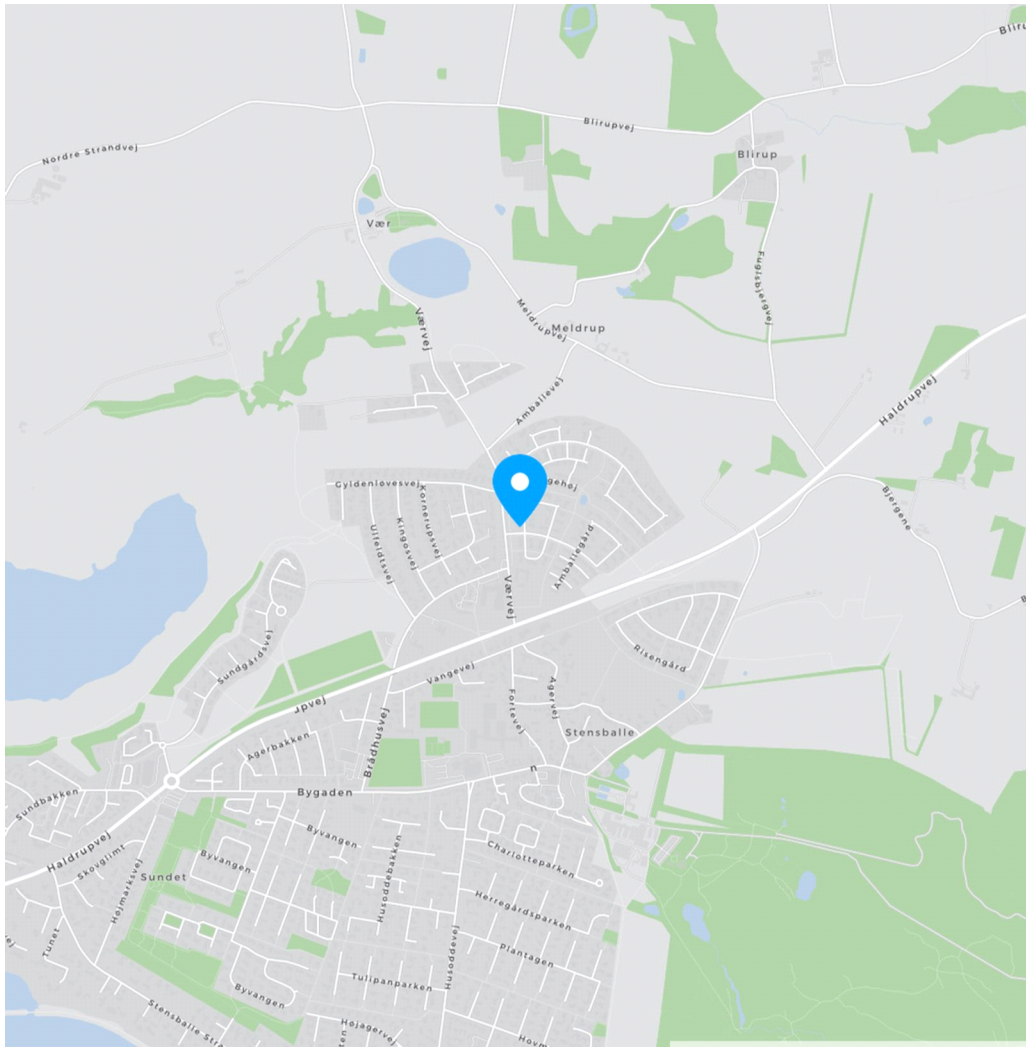


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025



Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	7 au Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	10038647
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.964.000 kr.
Grundværdi:	1.004.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.171.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	803.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	837 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²
Integreret Garage:	35 m ²
Integreret Udhus:	17 m ²
Overdækning:	59 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033

Lokalplan:

211 Amballegård boligområde

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab AEG, Opvaskemaskine AEG, Indbygningsovn AEG, Integreret mikroovn AEG, Keramiske plader Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 7.362,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 13.905,63 kWh incl forbrugsel.

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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	5.114	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.348
Husforsikring	kr.	5.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	3.323		kr.	5.949.598
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt		
Skorstensfejning	kr.	686	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	163	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

32.688

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.698 md./ 380.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.387 md./ 304.641 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% 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: 18.12.2025
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: Amballegård 1, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962248
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 22.12.2025

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: Grundejerforeningen Amballegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(mø), 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 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.

Frdrag i grundværdien for forbedringer

Køber gøres opmærksom på, at der i 2007 er givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelse 2011. Grundforbedringsfradraget bortfalder i 2037. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

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.