

REAL



## Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.924</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>739</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6962494**

**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: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026



### Højtbeliggende villa med udsigt og dobbeltgarage

Det er en fornøjelse at præsentere denne skønne et plans villa - På Gyldenløvesvej i Stensballe, højtbeliggende og med skøn udsigt mod Horsens by, ses denne velholdte ejendom.

Tilhørende er der en dobbelt garage med elporte. Der er lagt nyt tagpap i 2025. Elportene passer selvfølgelig til de antracitgrå træ alu vinduer der er skiftet primært i 2008 i boligen.

Villaens tag og undertag blev skiftet i 1997. Her er både separatkloakeret og der er fjernvarme indlagt. Her er en ejendom, hvor der virkelig er taget nogle gode tunge udgiftsposter. Haven og den store terrasse er solrig og vender mod vest.

Bryggers med klinker og inventar fra 2018

Køkken fra slut 70'erne med mulighed for at åbne op til stuen hvis ønsket. Rummelig stue med åben pejs(lukket med plade på skorsten) Herfra med udgang til terrassen.

3 gode værelser hvor der ses parketgulve under gulvtæpperne. Der er både en skabsvæg og indbyggede skabe.

Den oprindelige gæsteentre er lukket og omdannet til kontorplads.

Badeværelset med både bruseniche og badekar samt gulvvarme.

Et rigtig indbydende og ærligt hus, hvor der er plads til at få lige det køkken og badeværelse man ønsker sig med tiden.

### 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: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026



Ejendommen



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Adresse: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

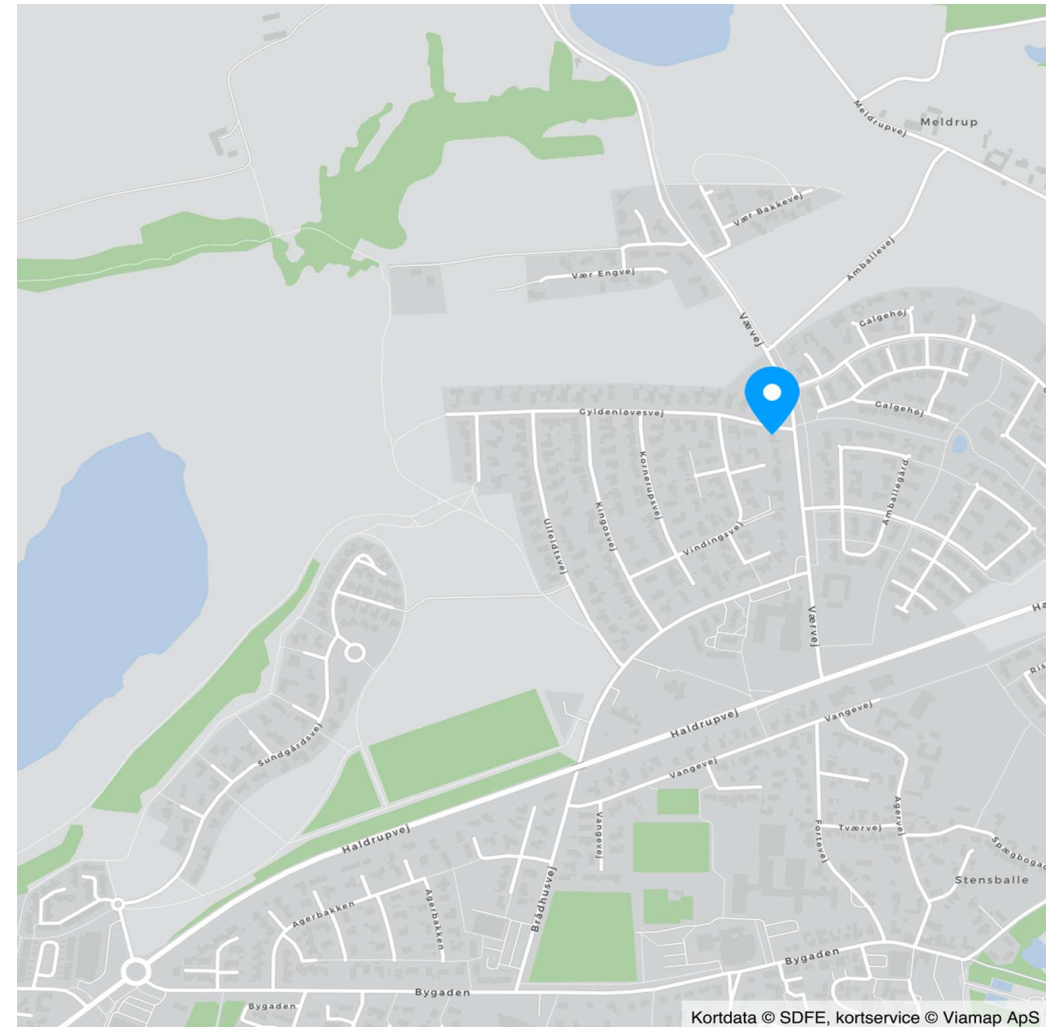
Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 8i Stensballe By, Vær  
BFE-nr.: 4293459  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Arealer\*\***

Grundareal: 739 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 36 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.870.000  
Grundværdi: 1.021.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.496.000  
Grundlag for grundskyld: 816.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 03.02.1965 - Dok om vandvindingsret samt forbud mod forurening af grundvand mm
- Nr. 2: 26.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 25.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

**Planer**

Kommuneplan 12BO05 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Voss), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årsforbrug i varme udgør 11,195 MWh, kr. 11.889,61.

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	7.630
Grundskyld	kr.	7.106
Grundejerforening	kr.	650
Husforsikring	kr.	4.624
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.074
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.084

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
I alt	kr.	2.117.950

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.

**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: Gyldenløvesvej 1, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 6962494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 15.05.2026

#### 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. 4: hovedstol kr. 770.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Griffenfeldsparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen 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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede 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 salgsoptstillingen 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 specifik rådgivning herom.

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

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 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.

# 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.