



REAL

Byvangen 60, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.075	Grund m2	781
Byggear	1998	Energimærke	C

Sagsnr. **6962129**

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: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

I et populært og etableret område i attraktive Stensballe åbner vi dørene til jeres næste hjem: en skøn og indbydende villa, der passer perfekt til det etablerede par eller børnefamilien. Temaerne er "lys", "luft" og "plads til samling".

I falder pladask for den gode planløsning, der giver forældrene og børnene hver sin separate afdeling. I alt byder boligen på fire værelser, hvoraf det ene udgør det oplagte kontor. Ved forældresoveværelset får I jeres eget badeværelse, mens badeværelse nummer to ligger lige ved siden af det store bryggers og to store børneværelser – planløsningen er praktisk og meget veludnyttet! Resten af hjemmets i alt 161 m² er dedikeret til samling og samvær: Køkken-alrummet ligger én suite med en dejlig stue, der forbindes via dobbelte franske døre, og her fornemmer I nok, at dagslyset netop får lov at flyde frit. Særligt stuens hjørnevindue og alrummets karnap inviterer lyspartiklerne ind og fremhæver de lyse overflader i gulvene, akustiklofterne og køkkenet.

Terrassedørene lokker ud til sol og sommer. Træterrassen byder på delvist overdække og sol, sol og atter sol. Den vender nemlig mod eftermiddags- og aftensolen i vest, og udemiljøet vil derfor helt naturligt fungere som familiens trækplaster i hele sommerhalvåret – kan I forestille jer grillmiddagene og de lange, varme aftener herude? Haven er skøn, grøn og velanlagt, og så er den lukket og privat. Endelig er der den dobbelte carport samt et tilhørende udhus med mange anvendelsesmuligheder.

Villaen fra 1998 er beliggende lige ud til et rekreativt område med boldbane, legeplads mv. Der er ingen gennemkørende trafik, foruden små børn, der lærer at cykle på den rolige villavej, og nærmiljøet er udbygget med stisystem, hvilket giver nem og sikker adgang til bl.a. legeaftaler og jeres nærmeste supermarked, Rema 1000. Derudover er der gåafstand til institutioner, skole, fritidsaktiviteter og desuden kort afstand til naturen – weekenderne går mod skov, fjord og badestrand - i helt kort gåafstand!

Vi glæder os til at byde Jer velkommen!

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: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025



Adresse: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

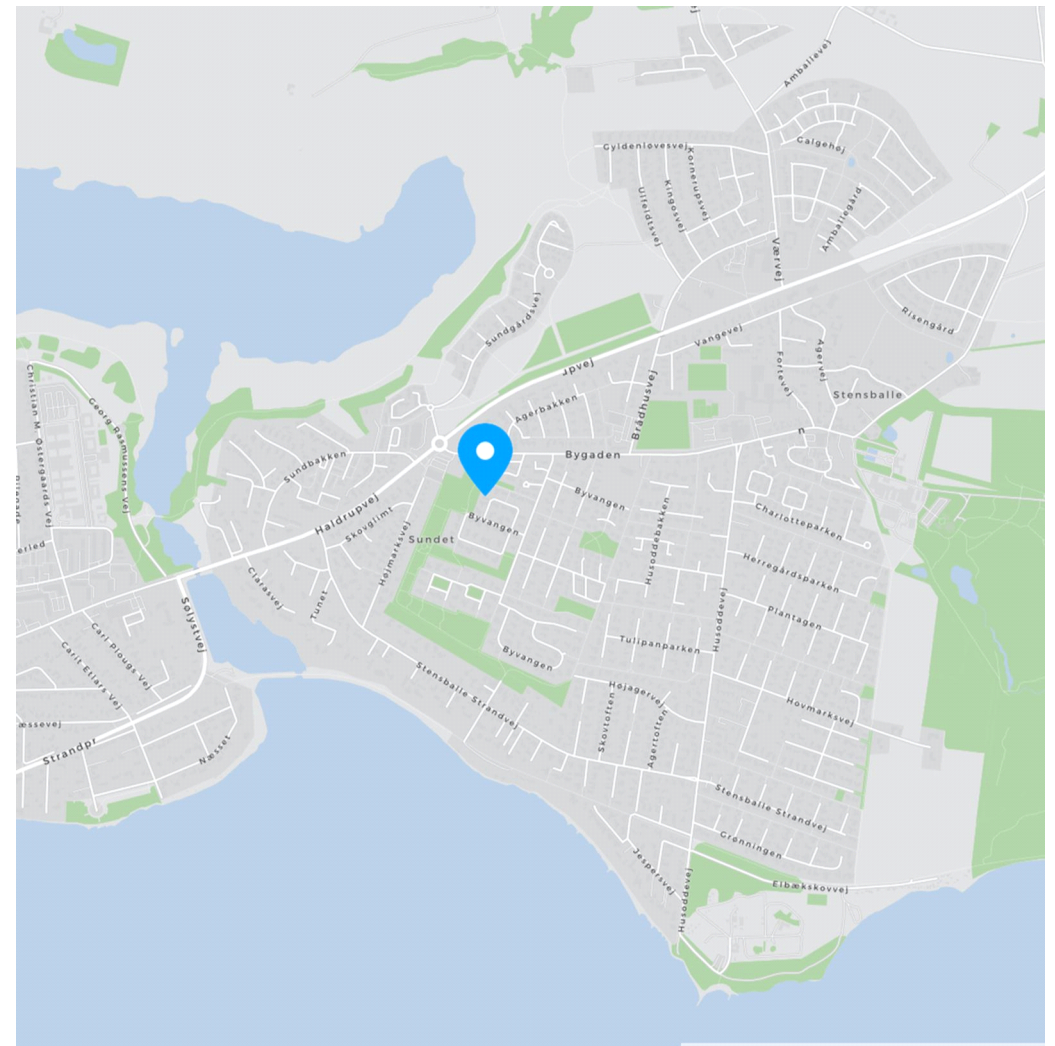
Dato: 18.11.2025



Adresse: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	14 æ Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	8076705
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1998

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	52 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033 - Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside

Lokalplan:

Lokalplan 119 Område ved Byvangen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1917 Dok om en sluse mv.
Nr. 2 lyst d. 11.07.1997 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Indeholder bestemmelser
om salg
Nr. 3 lyst d. 17.01.2019 Tilslutningspligt fjernvarme

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.210.000 kr.
Grundværdi:	1.693.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.568.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.354.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (Ukendt), Indbygningsovn (Siemens), Induktionsplade (Siemens),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 15,52 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025 er kr. 16.149,98.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.097	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	10.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.636			
Grundejerforening	kr.	2.250	I alt	kr.	3.728.470
Vejfond	kr.	2.500			
Rottebekæmpelse	kr.	181			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

36.903

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.462 md./ 233.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.752 md./ 189.026 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 3 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: 18.11.2025
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: Byvangen 60, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 6962129
Ejerudgift/md.: kr. 3.075

Dato: 18.11.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.853.000	1.853.000	1.864.487	DKK	2,19	58.316	27,75	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Byvangen Vest v. Søren Højberg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fradrag i grundværdien for forbedringer

Køber gøres opmærksom på, at der i 1998 er givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelse 2011.

Grundforbedringsfradraget bortfalder i 2028. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

2020 vurdering foreligger

Grundejerforening

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[®]

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.