



REAL

Byvangen 13, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.862	Grund m2	861
Byggear	1980	Energimærke	B

Sagsnr. **6962289**

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 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en helt ekstraordinær villa i det attraktive Stensballe, som med sin kompromisløse renovering i 2021 og gennemtænkte planløsning fremstår helt indflytningsklar. Her er der kræset for hver eneste detalje, både inde og ude, og resultatet er en bolig, der emmer af kvalitet og hvor man har formået at kombinere æstetik og praktik på højeste niveau.

Villaen byder på en moderne og harmonisk indretning med særskilt forældre- og børneafdeling, store, lyse og indbydende leverum samt viktualierum og garage. Her er moderne linjer, gennemtænkte detaljer og ikke mindst en fantastisk akustik, der løfter oplevelsen af boligen til noget helt særligt. En bolig der uden tvivl imponerer – og som skal opleves!

Køkkenet er elegant udført med flot inventar fra Tvis og indgår som en naturlig del af det åbne, indretningsvenlige, store leverum, der er fyldt med lys og luft. Villaen er renoveret med bl.a. gulvvarme overalt, store 3-lags vinduer, topkvalitets hårde hvidevarer, ventilationsanlæg, blødgøringsanlæg og en hyggelig pejseindsats – alt sammen gennemtænkt for at skabe komfort og funktionalitet i hverdagen.

Ejendommen ligger højt placeret med view over området og har en privat, solrig have med frugttræer i alskens afskygninger. Her er det let at finde ro og nyde udelivet på den skønne terrasse, perfekt til både afslapning og samvær.

Området Stensballe er kendt som ét af Horsens' mest attraktive og familievenlige kvarterer. Villaen ligger skønt på et lukket vænge, hvor børn kan lege trygt, og naboskabet er i top. Med kort gåafstand til institutioner, skoler, fritidsaktiviteter, indkøb og naturperler som Nørrestrand, skov og Horsens Fjord, er alt det nødvendige lige ved hånden. Her får man således hverdagens bekvemmeligheder kombineret med adgang til natur i særklasse.

Denne bolig er for dig, der ikke vil røre en finger. Hvor du kan flytte direkte ind og begynde at nyde livet fra dag ét. Velkommen til Byvangen 13!

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 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026



Adresse: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026



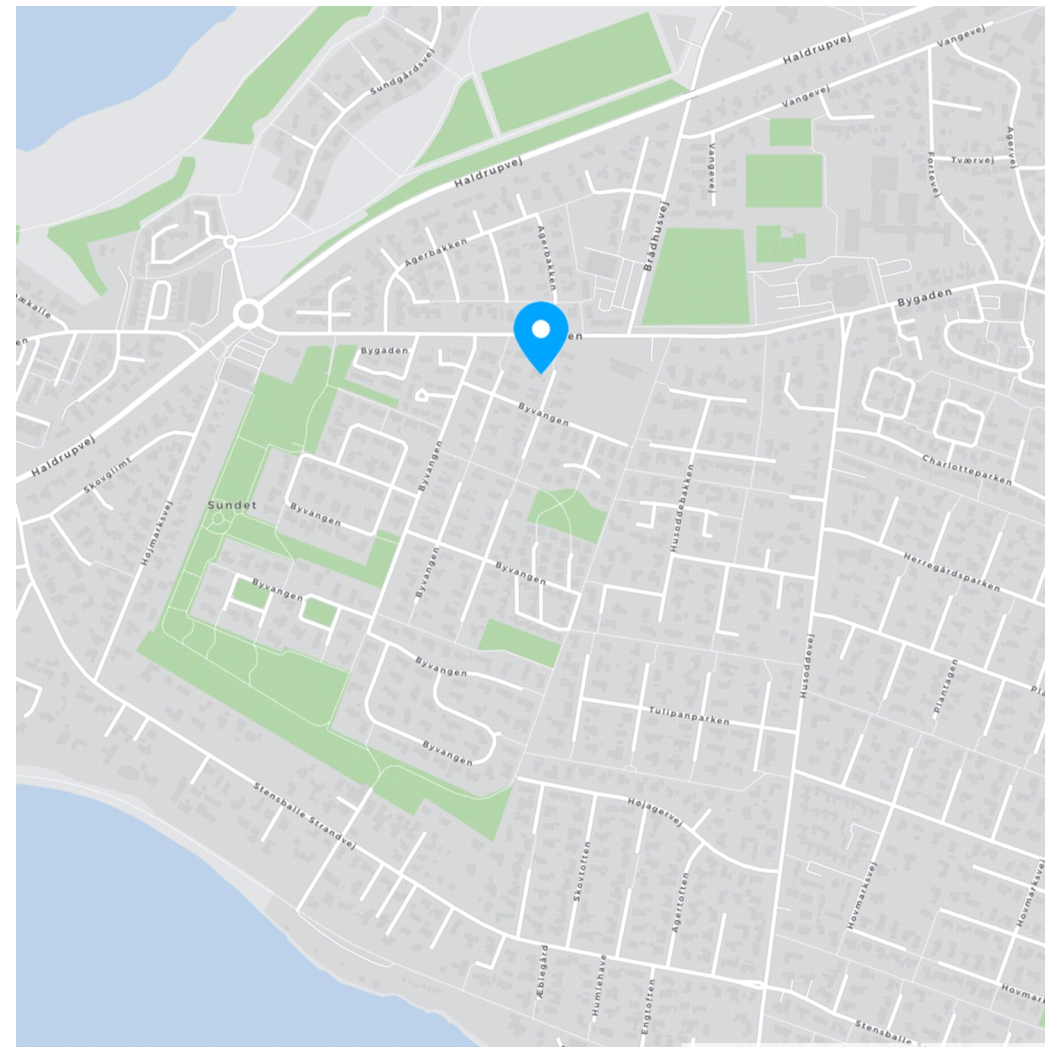
Adresse: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	2 ak Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	4293351
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	861 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 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 - Der henvises til Horsens kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

Lokalplan 119 - Boligområde ved Byvangen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1917 Dok om sluse

Nr. 2 lyst d. 05.07.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 3 lyst d. 09.01.2019 Tilslutningspligt og forblivelsespligt fjernvarme

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.364.000 kr.
Grundværdi:	927.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.891.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	741.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (AEG) Fryser (AEG) Opvaskemaskine (Siemens) Induktionsplade med emfang (Gutmann) Indbygningsovn - Combi
(Siemens) Indbygningsovn m. damp (Siemens) Quooker.
Sælger medtager lyserøde greb på låger i børneværelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælgers forsikringspolice indeholder alene brandforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 12,39 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug for perioden 01.07.2024-30.06.2025 er kr. 11.083,29

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.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.645	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	6.452	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	790	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	2.915			
Grundejerforening	kr.	1.700	I alt	kr.	4.231.636
Skorstensfejning	kr.	671			
Rottebekæmpelse	kr.	176			

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

22.349

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.545 md./ 270.543 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.275 md./ 219.296 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: 27.01.2026
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: Byvangen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.569.705	1.569.705	1.570.955	DKK	2,17	87.922	25,75	2,85			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Byvangen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens pejseindsats er produceret efter 1. januar 2003.

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 afvigelse 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen og der er sket efterregulering.

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.

Arealer

Køber gøres bekendt med, at mindre drivhus ikke er registreret på BBR og således ikke meldt ind til Horsens kommune.



Adresse: Byvängen 13, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 6962289
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 27.01.2026

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.