

REAL



Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	256
Kontantpris	7.500.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.619	Grund m2	1.105
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **6962200**

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: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

Unik kvalitetsvilla med masser af plads og udsigt til fredet natur

Hverdagsluksus, smuk udsigt og minimum vedligehold venter jer i et eksklusivt nybyggerområde for enden af en blind vej. Her får I naturen lige uden for døren. I omgives af åbne vider, frodige trætoppe, og bor lige ud til en fredet æbleplantage. I vil elske at falde i staver til alt det smukke på terrasserne og i den fantastiske have, der er fuld af flot beplantning, hyggehjørner og nicher.

I 2023 stod det elegante hjem færdig – det er stilrent, moderne og udført med øje for kvalitet. De store glaspartier indrammes af grå sten, og alverdens overdækkede terrasser møder jer rundt på grunden. Det er i øvrigt 3-lags-træ/alu-vinduer, der som det flade tag i tagpap er udført i smuk funkisstil. Alt det praktiske kan I også krydse af, for der er både separeret kloaksystem, fjernvarme, solceller, blødgøringsanlæg og Genvex, som tilsammen giver huset et flot energimærke A2015.

Indendørs mødes I af egetræsplankegulve, rå murstensvægge og en lys, moderne indretning. Der er desuden gulvvarme overalt, akustiklofter og stilrent Svane-inventar, der løber som en rød tråd gennem huset. Tre værelser giver plads til børn, hjemmekontor og selvfølgelig forældreafdeling med soveværelse, walk-in og eget badeværelse. Endnu et badeværelse ligger ved de øvrige værelser (børneafdelingen), og videre rundt i stueetagen er der bryggers, køkken-alrum, en dejlig vinkelstue, udsigtsstue og et virtualierum (uden gulvvarme). Endnu en stue/separat afdeling er indrettet i underetagen, med en hyggelig indbygget alkove med opbevaring og udgang til endnu en terrasse. Underetagen består yderligere af 25 m2 "kælder" som har mange anvendelses muligheder som f.eks. aktivitetsrum/multirum/stort kontor.

Foruden de 256 m2 bolig + 25 m2 kælder findes 60 m2 garage med gulvvarme og masser af skabsplads, et isoleret udhus og praktisk cykeloverdækning.

Alt i alt en virkelig unik kvalitetsvilla omkranset af natur, hvor gåturer kan nydes ved Nørrestrand, Husodde Strand, Elbæk- og Stensballe Skovene. I Stensballe er der skole, institutioner, idræts- og fritidsaktiviteter samt indkøb.

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: Rikke Klausen

Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025



Entre



Alrum



Køkken



Alrum



Stue



Dagligstue

Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025



Stue



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

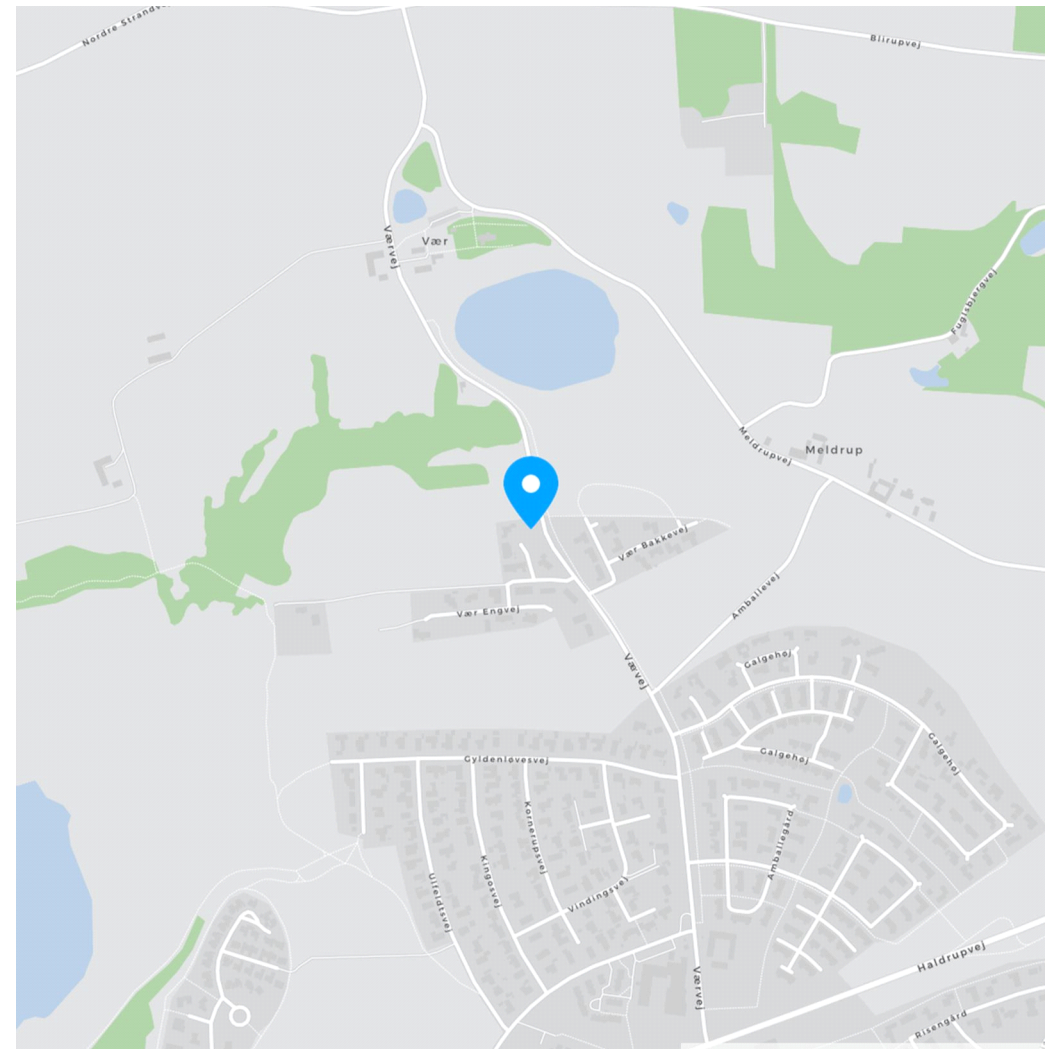
Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1 x Vær Præstegård, Vær
BFE-nr.:	100091103
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.500.000 kr.
Grundværdi:	1.669.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.335.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.105 m ²
Boligareal i alt:	256 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	72 m ²
Udhus:	14 m ²
Overdækket areal:	48 m ²
Overdækket areal:	12 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:

2015-13 Boliger, Værvej, Stensballe

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.04.2017 Deklaration om grundejerforening mm.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (AEG), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Thermex), induktionskogeplade (Witt), indbygningsovn (AEG), vinkøleskab (AEG), Cooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
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.: 17.000 Forbrug: 12,49 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 18,95 MWh, kr. 19.980,79.

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 A2015.



Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.600	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.500.000
Grundskyld	kr.	11.874	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	26.507
Husforsikring	kr.	6.919	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	3.323			
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	7.573.357
Rottebekæmpelse	kr.	212	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		55.428			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.527 md./ 474.321 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.965 md./ 383.577 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: 23.10.2025
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: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025

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
Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån	Obligationslån	3.544.000	3.544.000	3.016.094	DKK	2,5	108.135	26,50	7,00			Nej	
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	554.792	554.792	564.716	DKK	5	41.719	28,00	5,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vær Engvej, Horsens

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået ud fra 2020-vurderingen. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Vær Engvej 4, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 6962200
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 23.10.2025

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.