



REAL

Grønningen 30, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	9.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.989	Grund m ²	968
Byggeår	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **6962470**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026



Fuldmuret kvalitetsvilla med panoramaudsigt til Horsens fjord

Premiumhus på en af byens absolut bedste beliggenheder med fantastisk udsigt til Horsens fjord.

Sjældent udbudt og nu med mulighed for at være en af de få boligejere, som der får den helt rigtige beliggenhed. Her bliver man draget og imponeret og der er meget at vise og fortælle-

Tegnet af Ginneruparkitekterne med stor sans for detaljerne - her er lysindfald og udsigten sat i fokus med en kombination af et væld af detaljer. Her-til giver de forskudte plan også sit spændende præg på ejendommen.

Villaen er opdelt i forældre- og børneafdeling med gode rummelige værelser med tilhørende eget badeværelse.

Herudover et rummeligt bryggers samt et vinrum der er nedsænket for at skabe en køligere atmosfære.

Selve villaen har også både carport samt garage med ovenlys og med varmekilde.

Der er installeret fjernvarme, ejendommen er kloaksepareret og så er taget skiftet i 2010.

Fra ejendommen hvor du har en fantastisk ro, har du blot 100 meter ned til vandkanten. Naturstien er lige udenfor havelågen som fører dig både ind til byen og videre ud i naturen.

Ønsker du noget at det bedste som byen kan tilbyde, så er muligheden her.

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: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026





Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026



Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 9.250.000

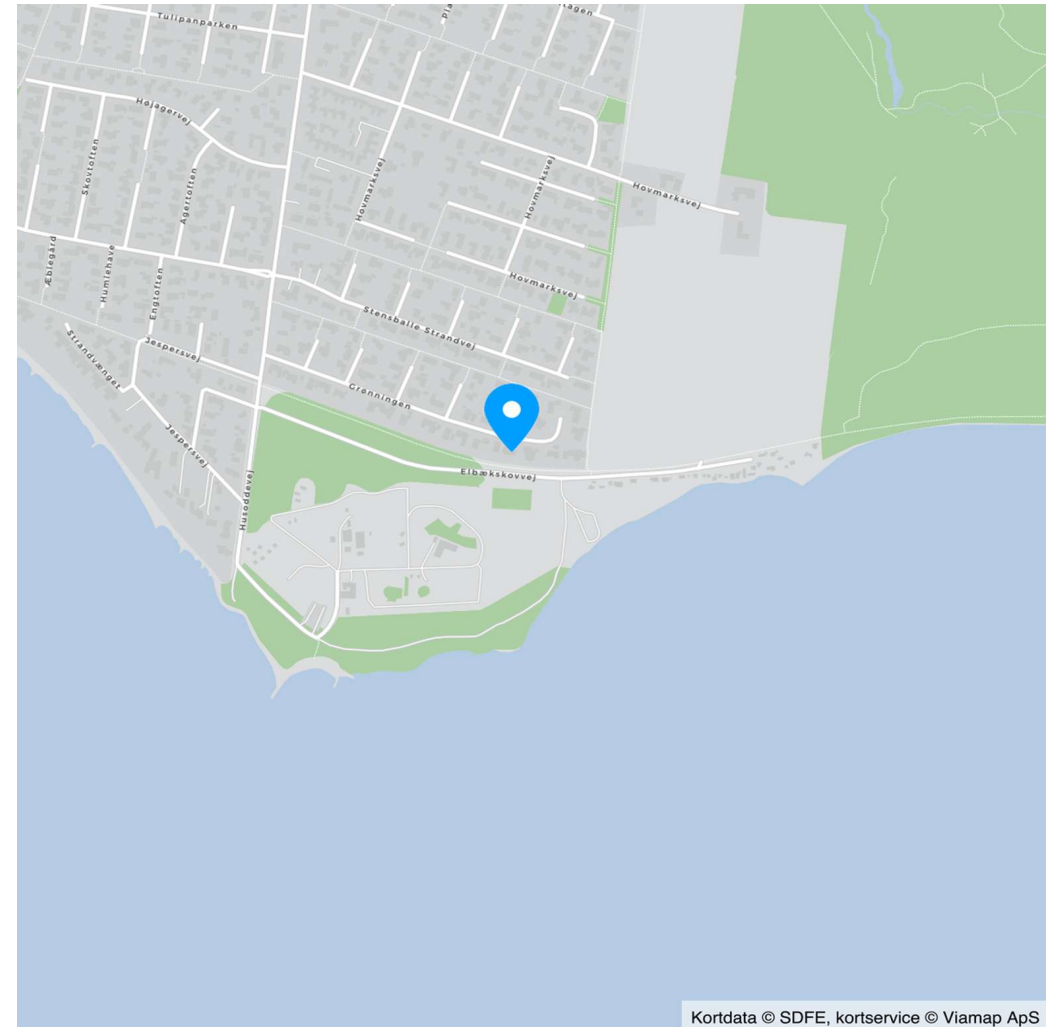
Sagsnr.: 6962470
 Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2af Stensballegaard Hgd., Vær
BFE-nr.: 4294899
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.917.000
Grundværdi: 2.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.933.600
Grundlag for grundskyld: 1.858.400

Arealer**

Grundareal: 968 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Garage: 60 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 25.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12B007 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Electrolux), Emhætte (Falmecc), Komfur (E.G.O), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Asko), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 18 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsopgørelse varme er kr. 17.648,43

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.061	Kontantpris	kr.	9.250.000
Grundskyld	kr.	16.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Grundejerforening	kr.	1.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.751
Husforsikring	kr.	6.584	I alt	kr.	9.321.101
Renovation	kr.	2.915			
Rottebekæmpelse	kr.	209	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejer	kr.	432	Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
			Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.869			

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: Grønningen 30, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 9.250.000

Sagsnr.: 6962470
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 29.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.646.000
Nr. 3: hovedstol kr. 322.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grønningen
Pligt til medlemskab: Ja
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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

BBR-afvigelser

Der gøres opmærksom på, at ejendommens skur ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.