



REAL

Husoddebakken 21, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.788	Grund m ²	912
Byggeår/ombygget	1976/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0541**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Husoddebakken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026



Indflytningsklar villa i attraktive Stensballe

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive område Stensballe, hvor natur og byliv smelter sammen på bedste vis. Denne ejendom fra 1976 er løbende renoveret og fremstår nu indflytningsklar med et nyt tag fra 2020. Med sine 139 kvadratmeter boligareal tilbyder huset en lys og indbydende atmosfære, der straks får jer til at føle jer hjemme.

I træder indenfor i en rummelig entre, der åbner op til et moderne køkken/alrum og stue i åben forbindelse. Køkkenet er lyst og har masser af plads til madlavning samt en god spiseplads, hvor I kan nyde måltiderne med udsigt til haven gennem de store vinduer, der sikrer et dejligt naturligt lysindfald. Den rummelige stue inviterer til afslapning med plads til både sofaarrangement og hyggestunder.

Forældresoveværelset er udstyret med eget badeværelse, som inkluderer bruseniche og gulvvarme – en luksus man hurtigt vænner sig til. Derudover finder I to gode værelser mere samt endnu et badeværelse også med bruseniche og gulvvarme, hvilket gør morgenrutinerne lette for hele familien. Et praktisk bryggers fuldender husets funktionelle indretning.

Udenfor venter en lukket ugeneret have, der byder på flere terrassemiljøer - heriblandt en overdækket terrasse perfekt til sommerens grillmiddage eller rolige aftener under åben himmel. En stor carport med indbygget skur giver rig mulighed for opbevaring af alt fra cykler til haveredskaber.

Stensballe er kendt for sine naturskønne omgivelser tæt ved vandet samtidig med at tilbyde alle hverdagens nødvendigheder lige ved hånden. Beliggenheden på et roligt lukket vænge sikrer minimal trafik og trygge rammer for børnene, som kan lege frit på den nærliggende legeplads eller tage de sikre stisystemer rundt i kvarteret mod skole, daginstitutioner eller idrætsfaciliteter.

Her får I ikke blot et hjem men også adgang til fællesskab i form af en god og veldrevet grundejerforening samt søde naboer omkring jer. Gode busforbindelser gør det nemt at komme ind til byen når behovet melder sig.

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.

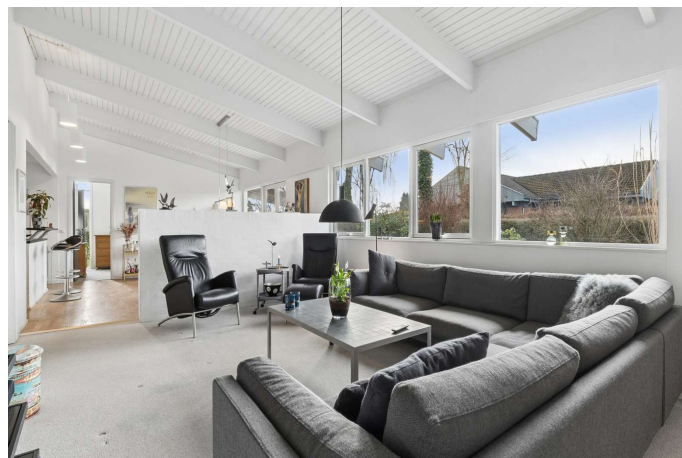
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Husoddebakken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026



Adresse: Husoddebakken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

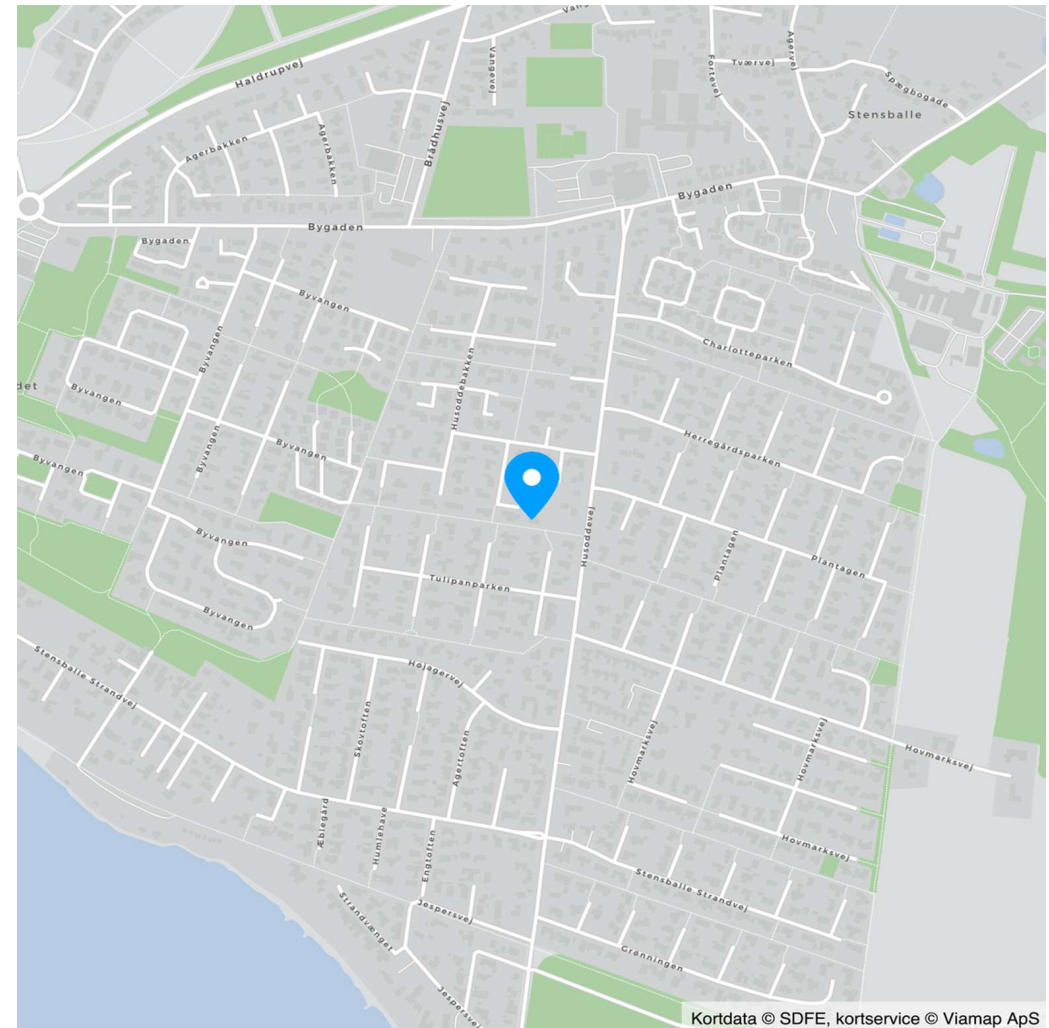
Dato: 18.03.2026



Adresse: Husoddebakken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Husoddebacken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	31p Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	4294607
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.364.000
Grundværdi:	1.135.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.891.200
Grundlag for grundskyld:	908.000

Arealer**

Grundareal:	912 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²
Udhus:	9 m ²

** 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: 19.11.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 22.08.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 29.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12BO07 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Husoddebakken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det oplyste varmekonsum er for perioden: 01-07-2024-30-06-2025 svarende til kr.: 15.650 - MWh: 16

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Husoddebacken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.645	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.012
Grundejerforening	kr.	2.750	I alt	kr.	3.225.062
Rottebekæmpelse	kr.	173	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	9.660			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.451			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.861 md. / 202.332 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.642 md. / 163.705 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Husoddebacken 21, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 700-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.788

Dato: 18.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Privat fællesvej:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at overdækningerne er ikke er anført BBR.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 162.000jf. tingbogsattest pr. d. 02.12.2025

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.