



REAL

Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.295.000
2.357
1977

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

155
5
1.086
C

Sagsnr. **6962382**

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: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Tulipanparken 26 – en flot, spændende og løbende moderniseret Bothe-villa, hvor klassisk funkisarkitektur møder moderne komfort og gennemtænkte løsninger. Her får du en bolig med masser af personlighed, charme og de karakteristiske funkis-detaller, som giver huset sjæl og særpræg. Villaen byder på en gennemført planløsning med store, lyse leverum og mange smukke detaljer som synlige bjælker, fuldmurede vægge og et naturligt lysindfald fra de store vinduespartier. Det stilfulde køkken-almrum, den store stue, bryggers samt forældreafdelingen med det tilhørende badeværelse og walk through, blev renoveret i 2007/08 og er sidenhen opdateret med bl.a. damppejs, indbygget skabsvæg og korrekt finish. Børneafdelingen med 2 gode børneværelser samt et smukt badeværelse med både messingdetaljer, indmuret messingarmatur og flotte klinker, er nyligt renoveret i 2025 – alt udført med fokus på kvalitet, funktionalitet og æstetik. Boligen er udstyret med gulvvarme i hele huset, hvilket skaber en behagelig varme og understreger den moderne komfort. Huset er energioptimeret med 2-lags træ/alu-vinduer fra 08. Taget er efterisoleret, tilført nyt tagpap og flotte inddækninger, ny stern med indbygget lys samt ovenlys - alt sammen i 2022. Udenfor venter en stor, skøn have med masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Her finder du både frugttræer, grønne plæner og et solrigt terrassemiljø mod syd og vest. Den store isolerede garage er ligeledes efterisoleret til ny standard i både gulv, vægge og loft samt tilført gulvvarme og elport. Ideel til både biler, hobby, værksted eller familiens fester. Desuden mødes man af en flot nyanlagt indkørsel! Beliggenheden er i særklasse – på en af Stensballes mest attraktive adresser, på et roligt og trygt vænge i et område præget af stisystemer, legepladser og grønne omgivelser. Her bor du tæt på skov, badestrand og smuk natur, og samtidig i kort gåafstand til skole, institutioner, fritidsaktiviteter og indkøb. Der er desuden let adgang til både Horsens og landevejen mod Aarhus.

Tulipanparken 26 er en villa med det helt rigtige funkis-look, som mange efterspørger – en ejendom, der på smukkeste vis kombinerer klassisk arkitektur med moderne bekvemmelighed. En bolig for den kvalitetsbevidste familie eller det etablerede par, der ønsker charme, kvalitet og plads til livet.

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: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

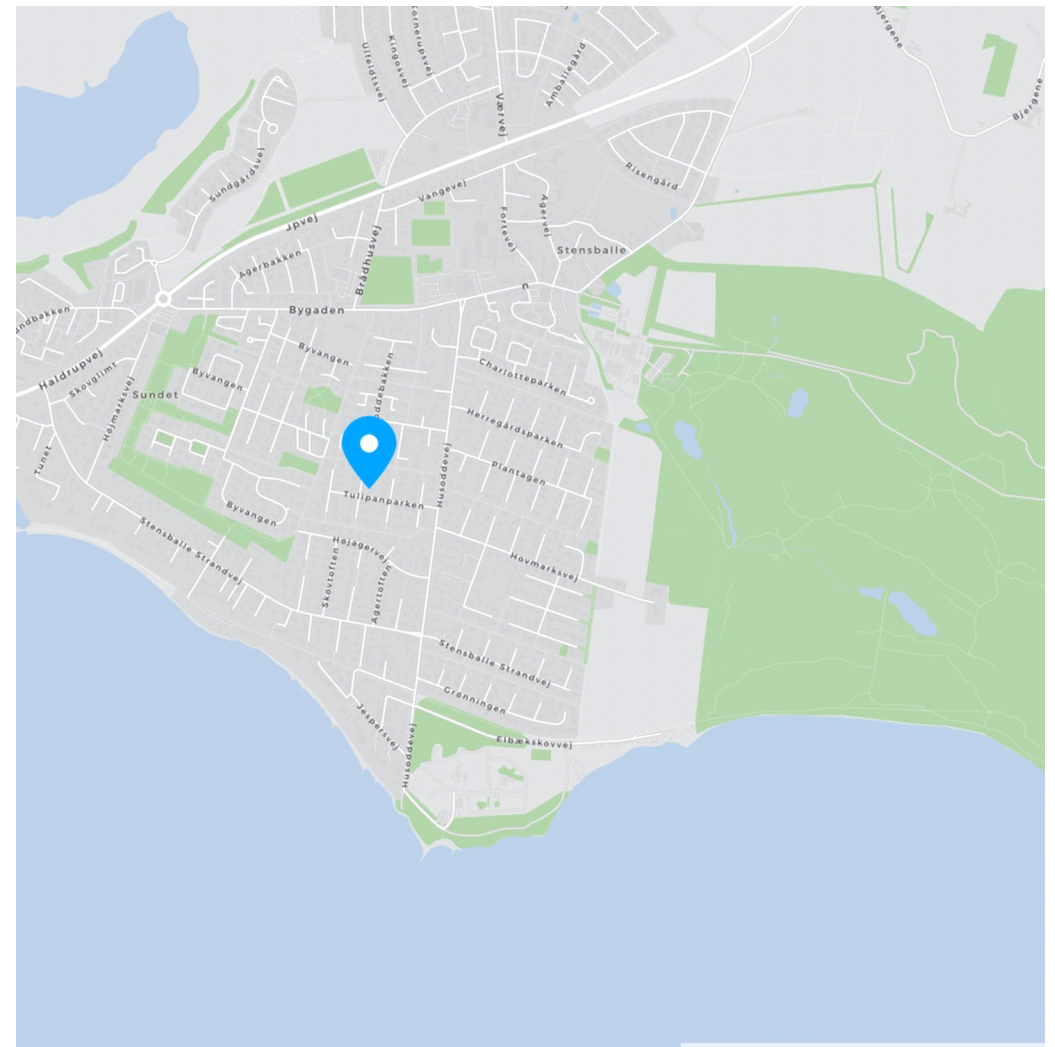
Dato: 31.01.2026



Adresse: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	28 u Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	4294547
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	1.086 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	62 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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1917 Dok om en sluse mv
Nr. 2 lyst d. 05.07.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 02.02.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Nr. 5 lyst d. 01.03.2019 Tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.422.000 kr.
Grundværdi:	1.151.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.937.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	920.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Samsung), opvaskemaskine (Whirlpool), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Bosch), indbygningsovn (Siemens),
Quooker fusion med brus og kog.

Der er mulighed for fiber på ejendommen.
Ellader samt alarm medfølger i udgangspunkt ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er forbehold - Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 21,60 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 18.385,75.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

BBR- Ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at uisoleret udhus - i forlængelse af garagen, ikke er registreret på BBR.



Adresse: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.882	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	8.011	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.548
Husforsikring	kr.	5.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	3.636	I alt	kr.	4.332.198
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	183			
Ejerudgift i alt 1 år		28.288			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.025 md./ 276.302 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.663 md./ 223.960 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: 31.01.2026
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: Tulipanparken 26, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 6962382
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: TULIPANPARKENS GRUNDEJERFORENING

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.