

REAL



Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	5.498.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.231	Grund m2	1.388
Byggeår/ombygget	2004/2014	Energimærke	B

Sagsnr. **6962332**

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: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Eksklusiv villa med kæmpe værksted-garage på stor grund helt tæt på naturen

Velkommen til denne enestående kvalitetsvilla, der byder på hele 197 m2 bolig samt yderligere 156 m2 fordelt på fuld isoleret udhus på 19 m2, dobbelt carport på 53 m2 samt garage/værksted på 84 m2. Garage/værksted er topisoleret og har gulvvarme samt forberedt installation til toilet/bad.

Villaen er gennemmuret, opført i smukke blødstrøgne facadesten, træ alu vinduer og med et klassisk rødt tegltag. Her får du moderne komfort med en luft til vand varmepumpe fra 2019, hvilket sikrer energieffektiv opvarmning året rundt.

Indenfor vil du opleve gulvvarme overalt og højt til loftet, hvilket giver en rummelig fornemmelse og mulighed for hemse på værelserne. Her kommer masser af lys ind og her er glatte gipslofter med nyere LED spots i store dele af boligen. Hjemmet er udstyret med et Nilan ventilationsanlæg, der sikrer et sundt indeklima og indrettet med stilfuldt Svaneinventar og elegante corian bordplader samt Vola armaturer.

Boligens indretning fordeles således: Entre med klinker, kontor med parketgulv og faste skabe, køkken alrum med udgang til både sydvestvendt gårdterrasse og nordøstvendt terrasse, 2 store værelser ligeledes med parketgulve og faste skabe, badeværelse med brus, 3 trin op til lækker stor stue med adgang til forældreafdeling med soveværelse og eget badeværelse med brus og badekar. Endvidere praktisk bryggers med installation til maskiner og ovenlys med fjernbetjening. Til sidst i separat afdeling, et stort multirum/aktivitetsrum/værelse med nyere laminatgulv (under skummåtterne) og udgang til terrasse.

Den store grund på hele 1388 m2 giver masser af plads til udendørs aktiviteter. Nyd sommeraftener ved bålpladsen eller slap af på en af de mange terrasser rundt om huset. Tilmed rigtig god plads i indkørslen. Ejendommen er beliggende helt tæt på naturen ved Nørrestrand der bidrager med smukke naturstier, fred og ro samt alt det andet som Stensballe kan. Her er kort afstand til indkøb, sportsfaciliteter, skole og ikke mindst skov og strand ved Husodde.

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: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

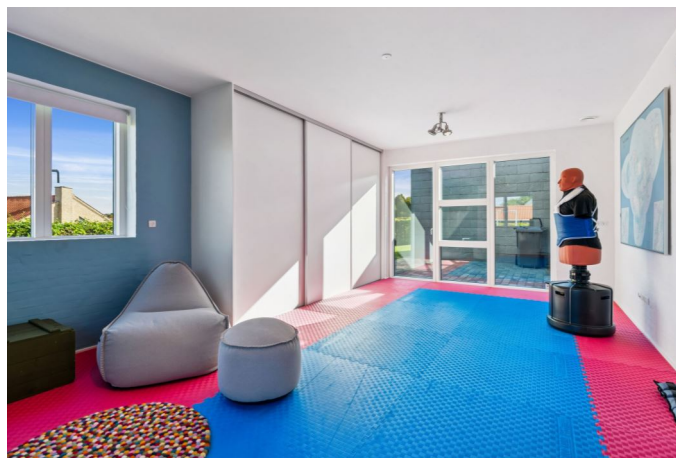
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026



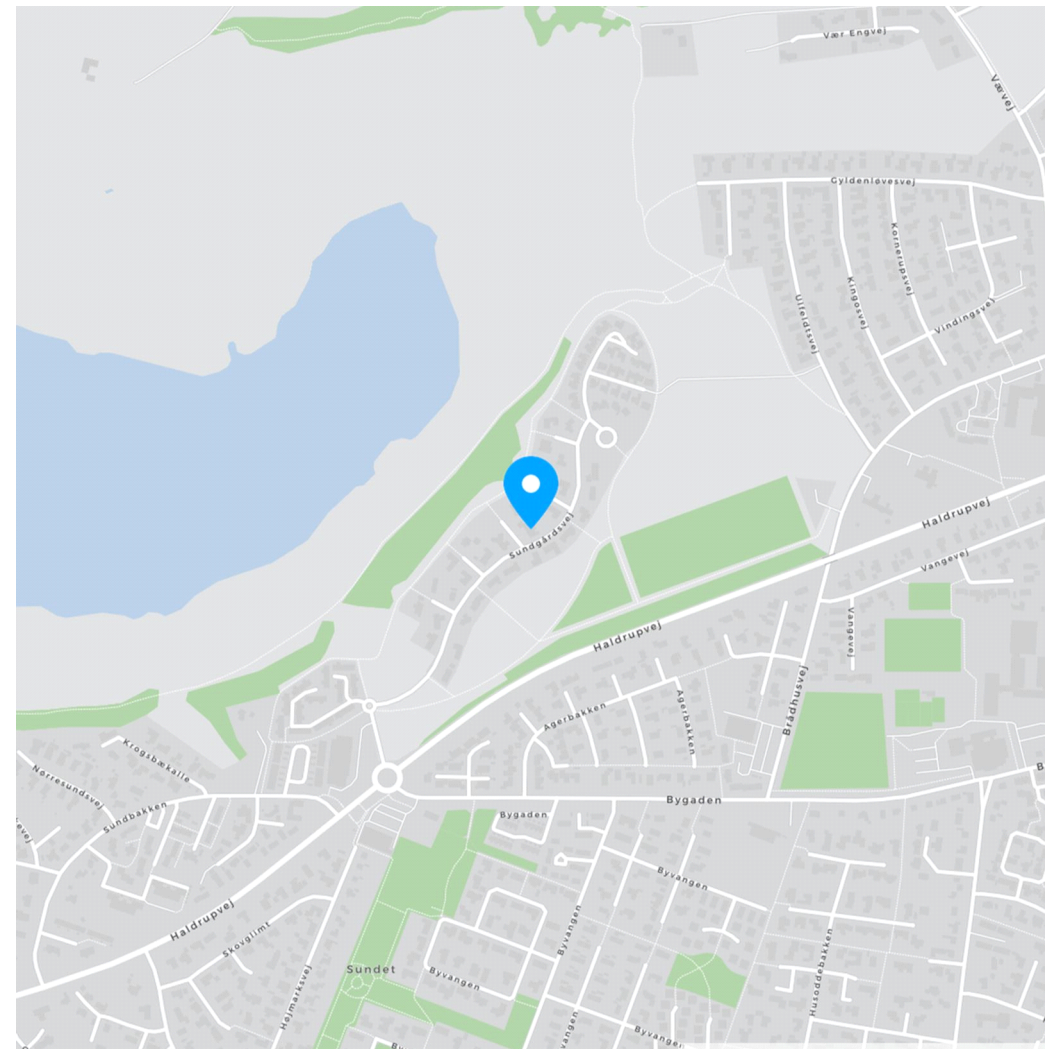
Adresse: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	8 gc Stensballe By, Vær
BFE-nr.:	8448536
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	2004/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.767.000 kr.
Grundværdi:	1.256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.013.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.004.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.388 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	19 m ²
Garage:	84 m ²
Carport:	53 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:

141: Lokalplan for området omkring Sundgårdsvej.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.04.1856 Dok om ret til inddæmning af Sundvig mv.
Nr. 2 lyst d. 18.07.1856 Dok om ret til inddæmning.
Nr. 3 lyst d. 24.10.1856 Dok om inddæmning af Sundvig mv.
Nr. 4 lyst d. 24.10.1856 Dok om ret til inddæmning af Sundvig m.v.
Nr. 5 lyst d. 07.12.1917 Dok om sluse
Nr. 6 lyst d. 13.03.1974 Dok om adgangsbe grænsning mv
Nr. 7 lyst d. 06.03.1986 Dok om anlægsudgift

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Siemens), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Thermex), kogeplade induktion (Bosch), indbygningsovn (AEG),
kombiovn mikro (AEG).

Shelter medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
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:

Grundforbedringsfradrag

Der er på ejendommen i 2001 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelse 2011. Grundforbedringsfradraget gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

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 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 ejendomsskatteformen. 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 6.421,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er 15.188 kWh for perioden april 2024 - marts 2025. Dette er inkl. almindelig husholdningssæl.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.369	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.498.000
Grundskyld	kr.	6.932	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Renovation	kr.	2.915	Tinglysningsskødet	kr.	34.850
Grundejerforening	kr.	1.308	I alt	kr.	5.545.118
Rottebekæmpelse	kr.	244			

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

26.769

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.499 md./ 353.990 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.912 md./ 286.941 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: 29.01.2026
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: Sundgårdsvej 81, Stensballe, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.498.000

Sagsnr.: 6962332
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

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: Grundejerforening Sundgårdsvej

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.