

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Byvangen 70, Stensballe, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	3.845.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.661	Grund m ²	738
Byggeår	1997	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **6962435**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formulærens 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: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



Velkommen til Byvangen 70 – en flot, indflytningsklar villa i hjertet af det attraktive Stensballe, hvor både bolig og beliggenhed går op i en højere enhed.

Her får I en gennemført og løbende renoveret bolig, hvor kvalitet og komfort er tænkt ind i alle detaljer. Hjemmet fremstår lyst og indbydende med lækkert og gennemgående inventar fra Kvik, flotte gulve og to stilrene og moderne badeværelser med både brus og badekar – ideelt til både hverdag og familieliv. Planløsningen er gennemtænkt, veludnyttet og helt uden spildplads. Desuden med en oplagt opdeling mellem børne- og forældreafdeling, hvor alle således får plads og privatliv. Boligens forældreafdeling indeholder både eget bad samt lækkert walk-in. Har man behov for et 3 børneværelse, har dette walk-in tidligere været et værelse, hvilket let kan reetableres.

Boligens hjerte er de store, åbne leverum med loft til kip, som indbyder til samvær og hygge. Den nedsænkede stue tilføjer karakter og skaber en særlig atmosfære, hvor man straks føler sig hjemme. Her er plads til både hverdagens ro og gæster i weekenden.

Udenfor venter en skøn og nem have med flere solrige terrasser, hvor solen kan nydes hele dagen. Her er endda også en stor markise og plads til både trampolin og boldspil. Rammerne er således perfekte til både afslapning og udeliv – uden at det kræver det store vedligehold.

Boligen er energioptimeret med 3-lags træ/alu vinduer fra 2021 samt solceller, hvilket giver en både økonomisk og fremtidssikret løsning.

Beliggenheden er noget helt særligt. I bor her på et roligt vænge i "det rigtige Stensballe" – tæt på skolen og fritidsaktiviteter, men også med kort vej ned til skov, fjord og badestrand. Området er kendt for sine trygge rammer og gode stisystemer, hvor børnene sikkert kan cykle til skole, legekammerater og fritidsaktiviteter, ligesom den store legeplads er lige om hjørnet.

En bolig der passer perfekt til både det unge par, børnefamilien eller jer, der drømmer om en spændende villa på en super beliggenhed i et af Horsens' mest eftertragtede områder.

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: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



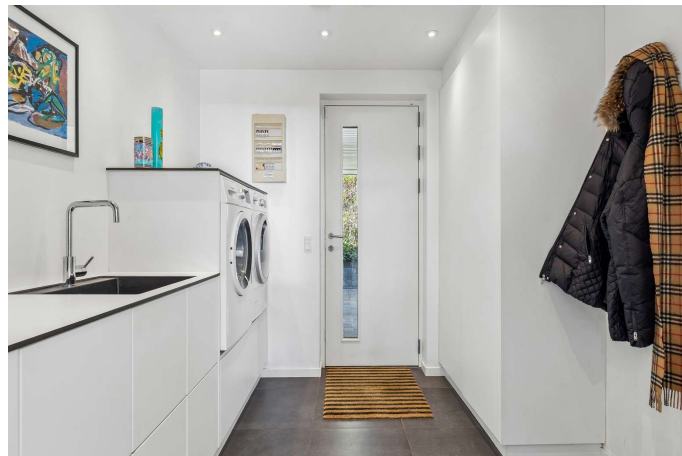
Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



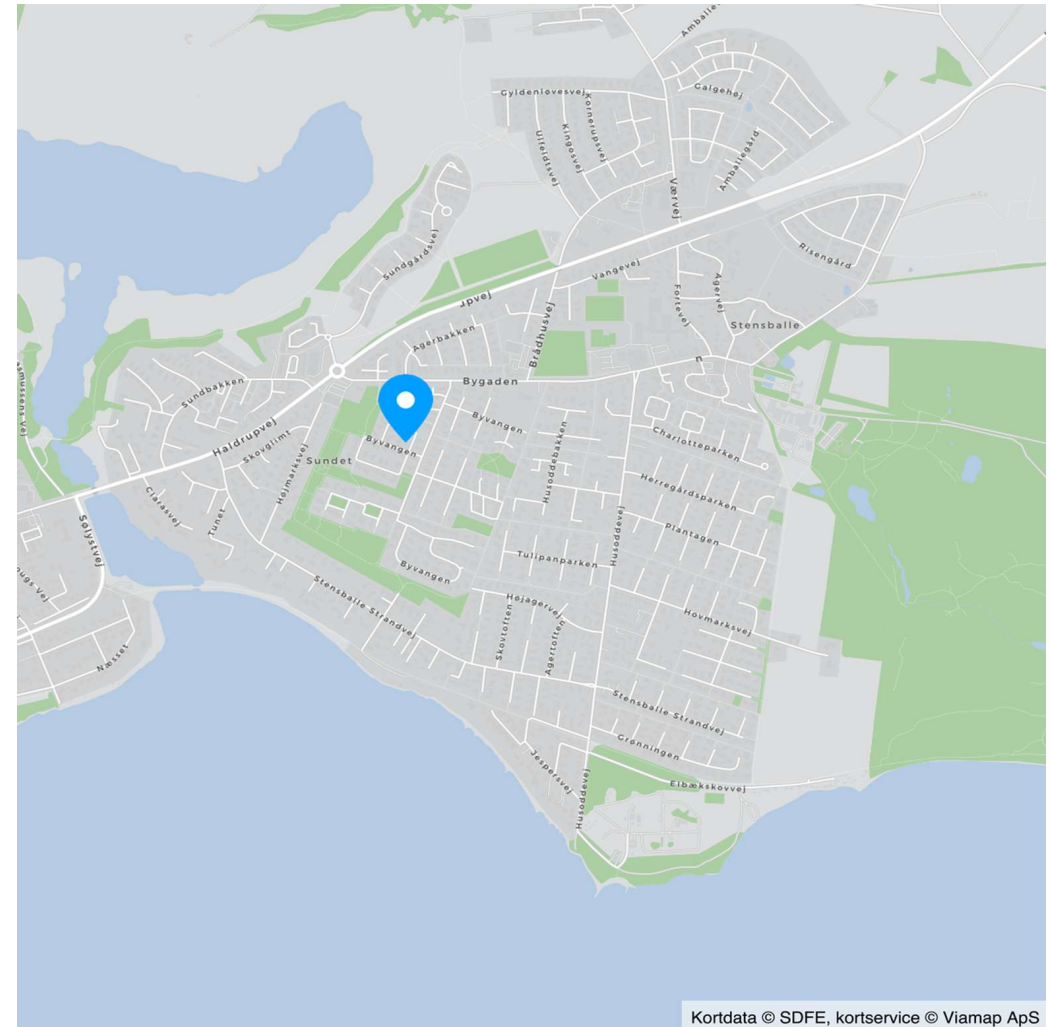
Ejendommen



Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 14z Stensballe By, Vær
BFE-nr.: 7876547
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1997

Arealer**

Grundareal: 738 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Carport: 31 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.440.000
Grundværdi: 1.386.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.952.000
Grundlag for grundskyld: 1.108.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.12.1917 - Dok om en sluse mv, akt J183
- Nr. 2: 02.07.1997 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 17.01.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 12BO07 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 119 - Lokalplan 119 - Boligområde ved Byvangen

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade induktion med emfang (Siemens), Indbygningsovn (Siemens), Quooker. Affaldskværn. Sælger har Norlys, der er mulighed for fiber på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 11.700 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug for perioden: 01-07-2024 til 30-06-2025 kr. 10.595,99.

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.955
Grundskyld	kr.	9.647
Renovation	kr.	2.915
Grundejerforening	kr.	2.250
Vejfond	kr.	2.500
Forsikringspræmie	kr.	4.668

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.845.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
I alt	kr.	3.877.476

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.935

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: Byvangen 70, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 6962435
Ejerudgift/md.: kr. 2.661

Dato: 04.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.677.000
Nr. 6: hovedstol kr. 284.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.303.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Byvangen Vest v. Søren Højberg

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

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.

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.