

REAL



Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.798.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.652	Grund m2	774
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **6961945**

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: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Charmende villa fra 1930 med moderne opdateringer og hyggelig have

Velkommen til denne charmerende og meget velholdte villa, der kombinerer klassisk arkitektur fra 1930 med moderne bekvemmeligheder. Denne bolig er en sand perle for dem, der søger et fleksibelt hjem hvor alle 215 disponible m² er udnyttet optimalt. Her er både en lækker, nyere udestue med udsigt på 15 m², højloftet anvendelig kælder med gulvvarme på 74 m² samt de 126 m² bolig fordelt på 2 plan med store lyse opholdsrum.

Boligen er løbende renoveret med tag, vinduer, køkken, bad, gæstetoilet og står i dag helt indflytningsklar. Derudover har huset fået installeret fjernvarme og separeret kloaksystem.

Indenfor byder boligen på store lyse rum, der giver masser af plads til både hverdagens aktiviteter og festlige sammenkomster. Stueplan indeholder entre, gæstetoilet, spisekøkken med udgang til udestuen - hvorfra man kan træde ud på udsigtsterrassen samt nedgang til haven. I stueplanet findes også den rummelige stue med vandskurede vægge og brændeovn. Tagetagen indeholder 2 gode værelser - hvoraf det ene har synlige bjælker, loft til kip og hems. Den fantastiske kælder med gulvvarme tilbyder yderligere anvendelsesmuligheder – perfekt som hobbyrum, liberalt erhverv, teenageafdeling eller ekstra opholdsareal. Her er højt til loftet, egen indgang og et lækkert stort badeværelse.

Udestuen er nyere og giver en vidunderlig udsigt ud over den hyggelige have mod sydvest – et ideelt sted at nyde eftermiddagskaffen eller en stille stund i solen. Haven er velplejet og skaber en privat, hyggelig oase med højbede mm. Derudover findes der brændeskur/redskabsskur, isoleret værksted/udhus og carport.

Villaen ligger i det attraktive Egebjerg - helt tæt på skolen, sportstilbud, indkøb samt offentlig transport. Skoven og vandværkssøen ligger i gåafstand - og for pendleren er cykelstien til Horsens samt den hurtige adgang til motorvejsnettet særligt værdifuld.

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: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025



Adresse: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

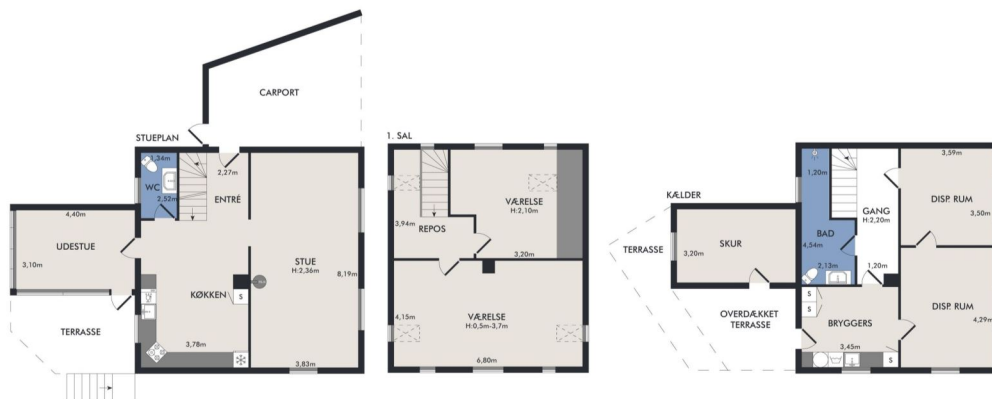
Dato: 18.12.2025



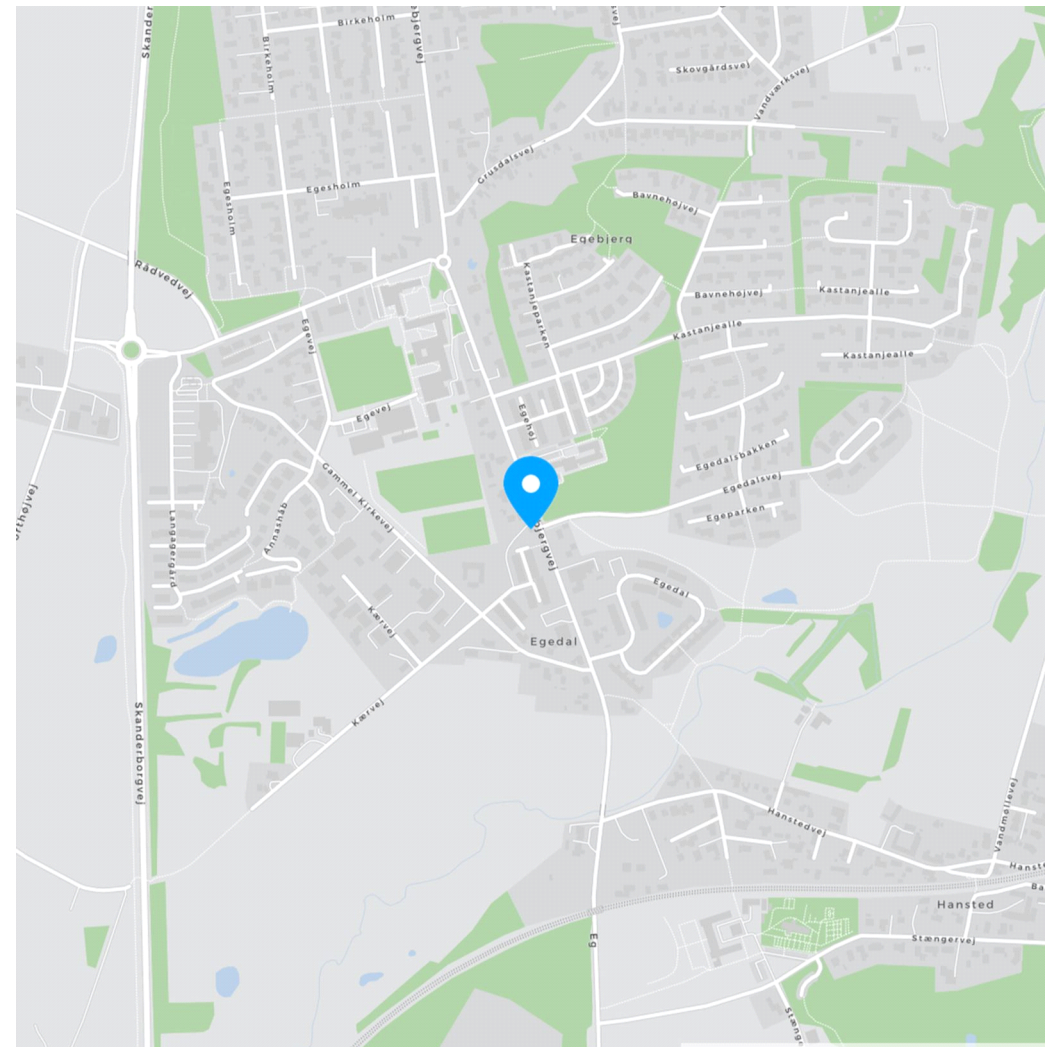
Adresse: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	8 ad Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.:	4287978
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.580.000 kr.
Grundværdi:	621.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	496.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	774 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m ²
Udestue:	15 m ²
Carport:	34 m ²
Udhus:	17 m ²
Overdækket areal:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1934 Dok om rørlægning mv
Nr. 2 lyst d. 09.08.1956 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 05.07.2019 Dok om fjernvarme

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Gram), opvaskemaskine (Blomberg), emhætte (Silverline), indbygningsovn (Gram) og induktionskogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 14,95 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug 2024/2025 er kr. 13.458,53.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.446	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	4.322	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	5.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.323			
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	1.820.236
Rottebekæmpelse	kr.	119	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 19.820

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.720 md./ 116.646 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.784 md./ 93.404 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 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: 18.12.2025
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: Egebjergvej 141, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6961945
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 18.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	982.550	982.550	986.444	DKK	4	65.762	27,00	4,55			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.