

REAL



Buen 10, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	188
Kontant	2.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.251	Grund m ²	1.089
Byggeår/ombygget	1967/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0623**

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: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026



Indflytningsklar villa med fleksibel planløsning, dejlig have og skønne terrasser

Denne indbydende villa på 188 m² fra 1967 byder på en sjælden kombination af god plads, en fleksibel indretning og en attraktiv beliggenhed i Egebjerg, hvor hverdagen bliver både nem og bekvem. Her får du et hjem, der er indflytningsklart, men som samtidig giver dig mulighed for at sætte dit helt eget præg og skabe præcis den bolig, der passer til din familie og jeres behov.

Boligen er disponeret med en funktionel fordelingsgang, hvorfra der er adgang til flere gode og anvendelige rum. Her finder du et værelse, som i dag benyttes som kontor, et soveværelse med direkte udgang til den sydvendte terrasse samt et stort værelse, der med fordel kan opdeles i to, hvis der ønskes flere værelser. Dertil kommer badeværelse samt et ekstra toilet, som gør dagligdagen praktisk og velfungerende.

Husets opholdsrum er et stort aktiv. Køkkenet har direkte adgang til den rummelige spisestue og videre til stuen, hvor brændeovnen skaber varme og hygge. Herfra er der adgang til endnu en stue med pejs og udgang til en skøn træterrasse, som naturligt forlænger opholdsrummene ud i haven. Derudover rummer boligen et stort disponibelt rum med ovenlysvinduer, som i dag fungerer som teenageafdeling, men som let kan tilpasses andre formål.

Udenfor venter en dejlig, stor og privat have med masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Her er både en sydøstvendt træterrasse og en sydvestvendt terrasse med overdækket areal, så solen kan nydes dagen igennem, og de lange sommeraftener kan forlænges i tørvejr. Beliggenheden i Egebjerg er ideel med under 10 minutters kørsel til Horsens, skole, indkøb, fritidsaktiviteter, motorvej og den naturskønne Hansted Skov.

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: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026



Badeværelse



Værelse



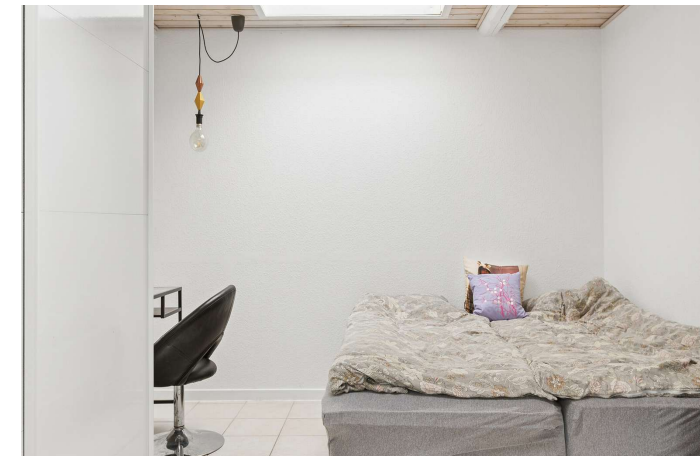
Værelse



Toilet



Kontor



Disponibelt rum

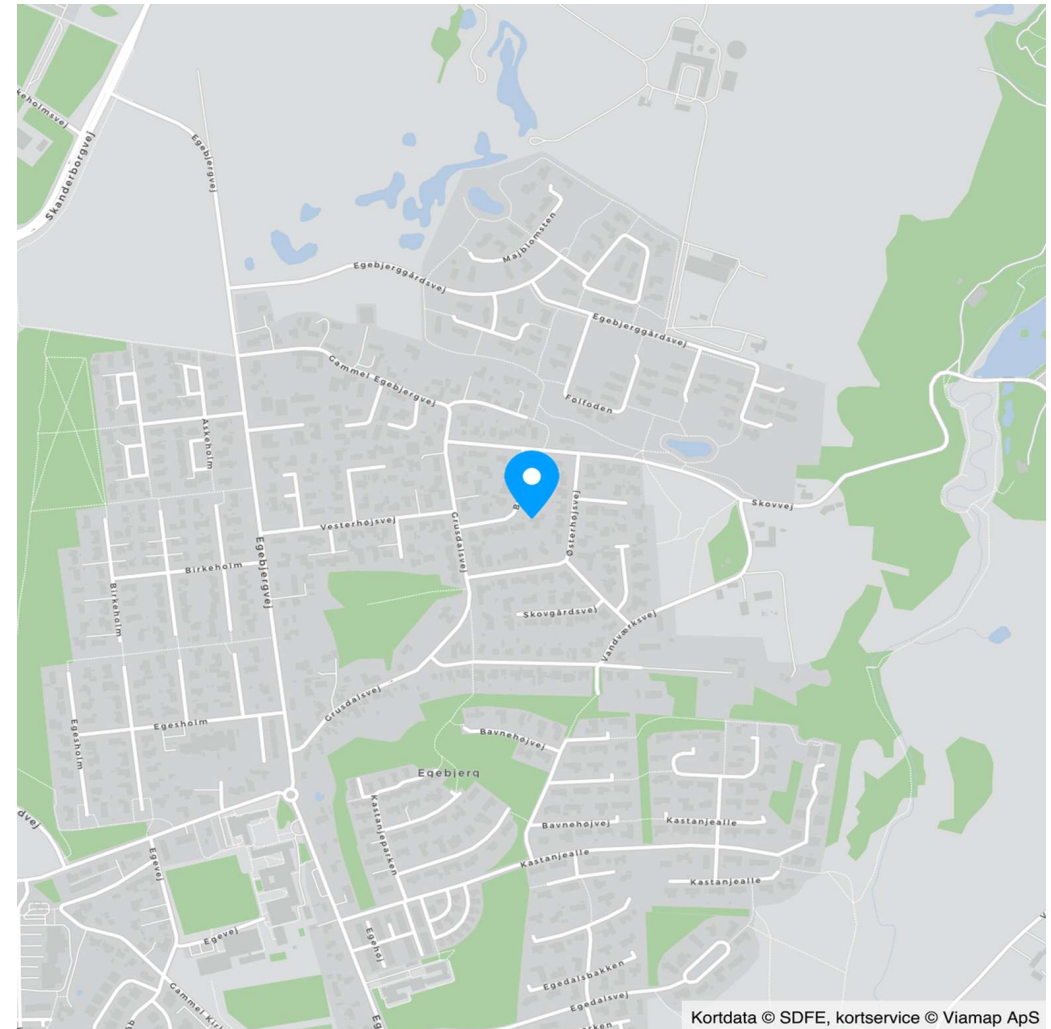
Adresse: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 7v Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.: 4287871
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.097.000
Grundværdi: 865.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.677.600
Grundlag for grundskyld: 692.000

Arealer**

Grundareal: 1.089 m²
Boligareal i alt: 188 m²
Øvrige arealer:
Garage: 51 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.07.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
- Nr. 2: 25.05.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod at anvende landbrugsbygningerne på 5C til erhvervsformål mv
- Nr. 3: 03.12.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Matsui), Kogeplade (Gram), Ovn (AEG), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.556	Kontantpris	kr.	2.499.000
Grundskyld	kr.	6.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	209	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	913	I alt	kr.	2.534.099
Husforsikring	kr.	8.403			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.016			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.612 md. / 163.342 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.898 md. / 130.778 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Buen 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.499.000

Sagsnr.: 700-0623
Ejerudgift/md.: kr. 2.251

Dato: 16.06.2026

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. 1.094.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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 alle-

rede sløjfet olietank på ejendommen.

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

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes på BBR er registrerede 6 værelser, hvor de faktiske forhold er 5.

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.