



REAL

Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	2.598.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.480	Grund m2	779
Byggeår/ombygget	1972/1973	Energimærke	B

Sagsnr. **6962364**

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: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Rummelig familievilla på attraktiv og rolig vej – helt tæt på naturen

Velkommen til denne skønne villa, der er perfekt beliggende i et fredeligt og eftertragtet kvarter i Egebjerg. Med et boligareal på hele 164 m², opført i 1972 - men omfattende renoveret, tilbyder denne ejendom en fleksibel indretning med mange muligheder for at skabe dit drømmehjem. Villaen byder på en totalrenoveret tagetage, hvor gulvvarme og synlige spær kombineres med moderne Velux-vinduer for at sikre masser af naturligt lys og en fantastisk udsigt over det omkringliggende område. De åbne opholdsrum er ideelle til både afslapning og underholdning. Boligens planløsning fordeler sig med praktisk bryggers, ældre køkken - åbnet op til alrum med brændeovn og udgang til delvis overdækket terrasse. Herefter stue, nyrenoveret badeværelse med brus, forældreafdeling med eget ældre badeværelse med brus og badekar. På den fede totalrenoverede tagetage findes et stort krearum/multirum og 3 gode værelser med mulighed for et 4 værelse. Her er udgang til altan med en flot udsigt ud over området og til Horsens by.

Træ-alu vinduer bidrager til den høje kvalitet i huset, mens algebehandlet tag og fjernvarme sikrer lave vedligeholdelsesomkostninger. Ejendommen har også et separeret kloaksystem samt praktiske faciliteter som garage, isoleret udhus og et stort værksted - perfekt til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring.

Den hyggelige have er lukket og ugeneret, hvilket giver mulighed for privatlivets fred samt rig plads til leg eller afslapning i det fri. Egebjerg er kendt for sin aktive udvikling med nye udstykninger, hvilket gør det særligt attraktivt for førstegangskøbere såvel som børnefamilier. Som forstad til Horsens kan du nyde godt af cykelstier og gode busforbindelser samtidig med at kvarteret grænser op til smuk natur med skovområder, søer samt rekreative områder såsom den gamle grusgrav der er omdannet til en fantastisk grøn oase med bl.a. en naturlegeplads.

Med gåafstand til skole, daginstitutioner samt sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder bliver hverdagen nemmere herfra. Den korte afstand til motorvejen gør også pendlerlivet lettere - ideelt for sammenbragte familier eller dem der arbejder udenbys.

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: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025



Adresse: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

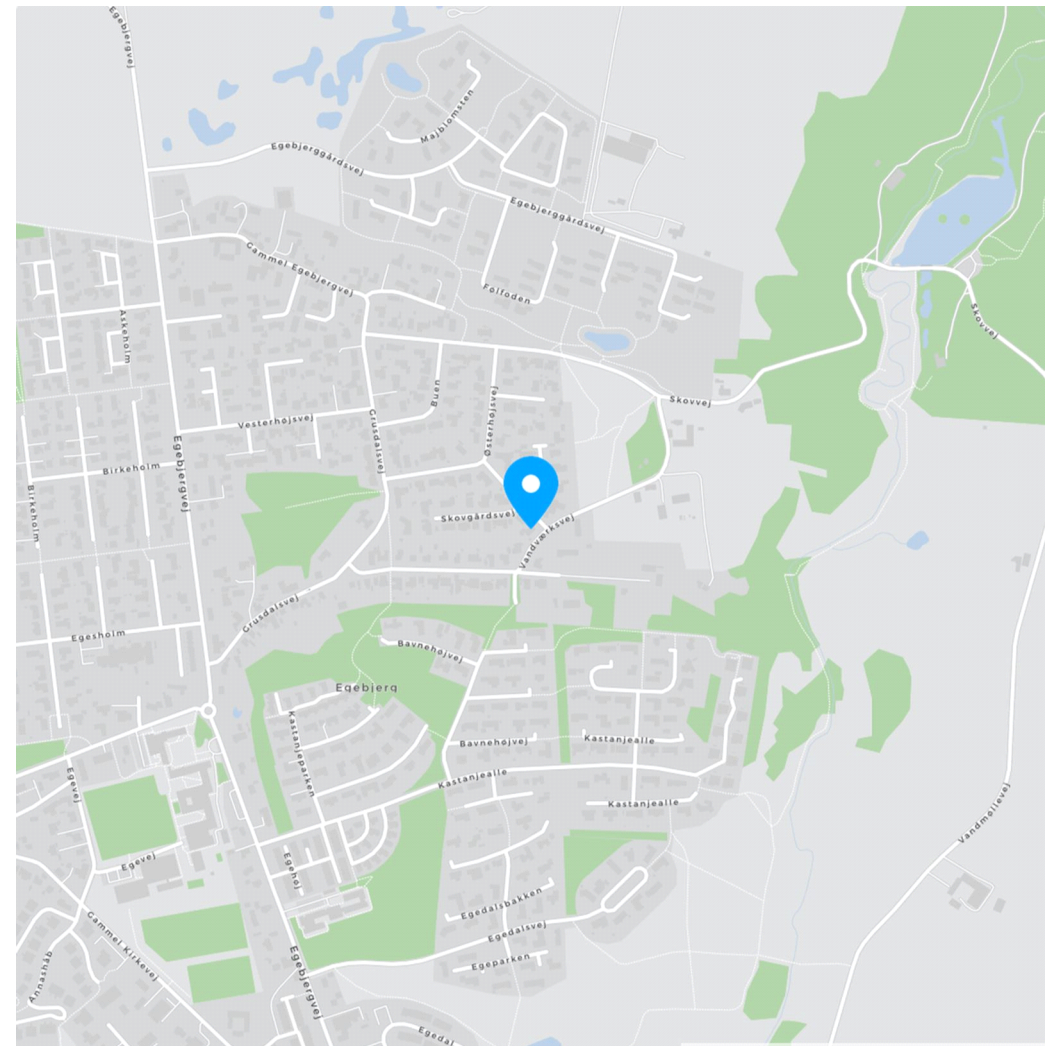
Dato: 05.12.2025



Adresse: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	7 cr Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.:	4287945
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.055.000 kr.
Grundværdi:	790.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.644.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	632.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	779 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	67 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	45 m ²
Udhus:	25 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. 04.04.1967 Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 02.06.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 3 lyst d. 18.07.2019 Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Bauknecht), opvaskemaskine (Bauknecht), emhætte (Thermex), kogeplade induktion (ukendt), indbygningsovn (Bauknecht).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.734,40.

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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens legehus samt brændeskjul ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.



Adresse: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.384	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.598.000
Grundskyld	kr.	5.498	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	11.805	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.323		kr.	2.627.397
Skorstensfejning	kr.	602	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	143	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 29.755

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.705 md./ 164.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.092 md./ 133.104 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: 04.12.2025
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: Skovgårdsvej 1, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962364
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 05.12.2025

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/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.476.788	1.476.788	1.483.599	DKK	2,13	50.756	26,50	3,14			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.