



REAL

Egebjergvej 60, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	1.798.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.716	Grund m ²	490
Byggeår/ombygget	1877/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **6962387**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026



Rummelig og fleksibel bolig - beliggende ud til skov

Godt beliggende, med direkte adgang til Bryggerskoven i Gedved, finder man denne opdaterede villa, der tilbyder en rummelig og fleksibel indretning. Nyeste tiltag er de energirigtige 3-lags træ-alu vinduer fra 2025 samt den nymalede facade. Endvidere kan ejendommen prale med betontag fra 1997, separeret kloaksystem og fjernvarme.

Her er 173 m2 bolig samt en garage på 36 m2 hvormed her er masser af plads og muligheder for at tilpasse ejendommen netop til jeres behov og ønsker. Boligen er derfor velegnet til både den voksende familie, sammenbragte familier og dem, der blot ønsker ekstra plads til hobbyer. Her er 8 rum - værelser og stuer til sammen - som er strategisk godt placeret, så der er rig lejlighed til at skabe individuelle retreat-områder eller sammenhængende sociale rum, afhængigt af de konkrete ønsker og behov.

Stueplan fordeler sig med et praktisk bryggers med plads til installation af vaskesøjle og bord med vask, rummeligt og charmerende køkken alrum med synlige bjælker, gulvvarme og dejlig udsigt til naturen, hyggelig stue ligeledes med synlige bjælker og rustikke vægge, værelse med adgang til endnu et værelse - som kan bruges til kontor/walk-in/babyværelse mm., lyst og venligt badeværelse med brus og gulvvarme samt et gæstetoilet lige nedenfor trappen til tagetagen.

Tagetagen består af et stort aktivitetsrum/stue/multirum med planker på gulvet og opgang til loft, 2 gode værelser samt et lækkert stort værelse - som nemt kan deles i 2 hvis behovet er for det.

En bemærkelsesværdig detalje ved denne villa er dens beliggenhed ud til Bryggerskoven. Den nyetablerede grønne oase vest for ejendommen indbyder til afslappende gåture i naturen og kan tilmed nydes fra den vestvendte terrasse. Grunden på 490 m2 er tilmed godt udnyttet med en stor flisebelagt indkørsel med plads til flere biler, god garage/værksted samt en lukket have med nyt drivhus, bærbuske mm.

Samlet set præsenterer adressen en bolig, der er tilpasset dem, der søger alsidighed og komfort i deres hjem. Det er et hjem, der kan tilpasses livet, som det er i dag og i fremtiden.

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.

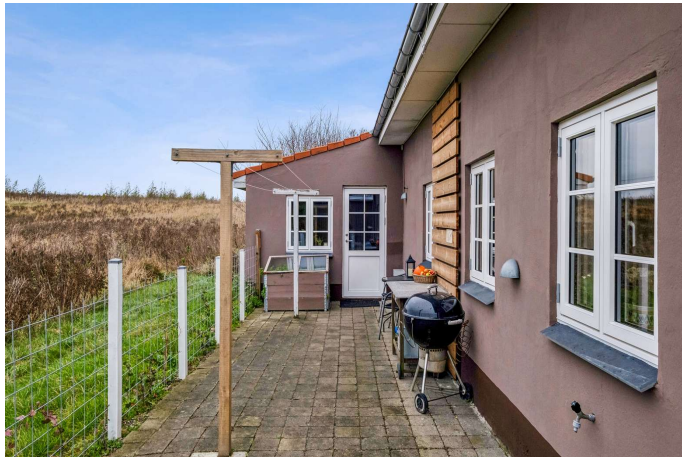
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen

Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026



Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026



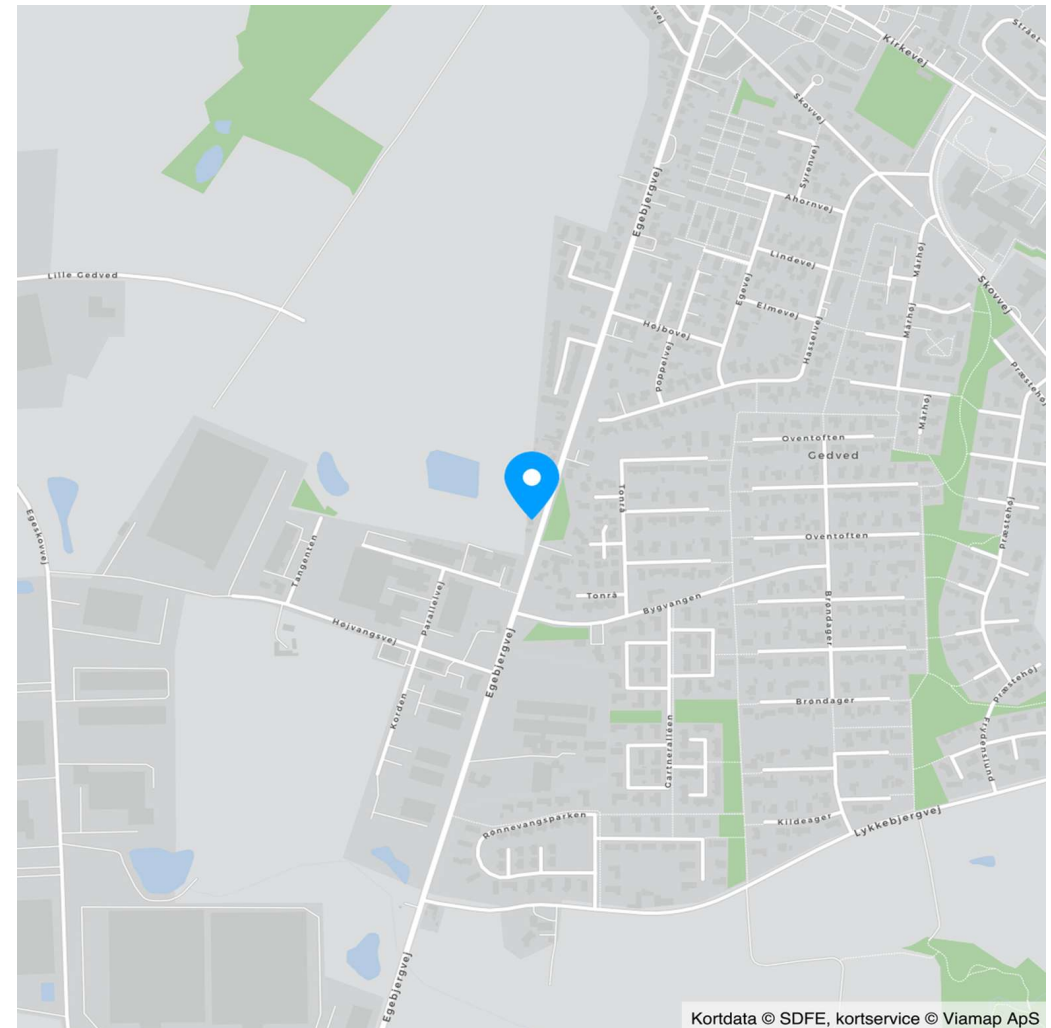
Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11aq Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	4291951
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1877/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.593.000
Grundværdi:	434.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.274.400
Grundlag for grundskyld:	347.200

Arealer**

Grundareal:	490 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	36 m ²
---------	-------------------

** 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: 09.08.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 30.06.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 25.01.1996 - Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
- Nr. 4: 12.06.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Planer

Kommuneplan 33BO02 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 12 - 2007 - Erhvervsområde vest for Gedved.pdf
Lokalplan 378 - Erhverv, skiltning i Horsens Nord.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), fryser (Siemens), opvaskemaskine (Miele), emhætte (ukendt), kogeplade keramisk (Voss), indbygningsovn (Ikea).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring
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:

Områdeklassificering

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurenede er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 15.029,53.
Det skal bemærkes at sælgers oplyste forbrug til varme, er fra før udskiftning af vinduerne. Udskiftningen kan allerede ses på nuværende forbrug.

Afvigelser i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens drivhus på ca. 8 m² ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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 salgssopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.499
Grundskyld	kr.	3.021
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	151
Husforsikring, anslået	kr.	8.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.798.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
I alt	kr.	1.820.070

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. 20.586

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 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 06.03.2026

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

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.