



REAL



## Blældvej 55, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>186</b>
Kontant	<b>1.398.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.729</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>18.000</b>
Byggeår	<b>1883</b>		

Sagsnr. **6962173**

---

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026



### Drømmeprojekt på landet: Spændende ejendom på 1.8 ha med potentiale og udsigt

Drømmeprojekt på landet: Spændende ejendom på 1.8 ha med potentiale og udsigt

Velkommen til denne enestående mulighed for at erhverve en godt beliggende ejendom, der emmer af historie og charme. Oprindeligt opført i 1883 og med omkransende træer hvor nogle er over 140 år gamle, tilbyder denne ejendom et sandt drømmeprojekt for den kreative sjæl eller den ambitiøse håndværker.

Med sine rummelige bygninger og det rå stuehus er mulighederne uendelige for at skabe dit helt eget paradys. Til info er der søgt byggetilladelse til en totalrenovering/indretning af i alt 186 m<sup>2</sup> bolig med udnyttelse af loftrum. Plantegninger og ingeniørberegninger er udarbejdet af Meldrup Pugholm. Endvidere er alle spær sprøjtet mod borebiller.

Ejendommen ligger på en imponerende grund på hele 1.8 hektar, hvor du kan nyde udsigten til de kommende 400 hektar skov, som Naturstyrelsen vil rejse i baghaven - samt udsigten til Horsens mod syd.

Forestil dig at vågne op til lyden af fuglesang og have direkte adgang til naturens ro lige udenfor din dør.

Beliggenheden er ikke kun smuk men også praktisk. Ejendommen ligger med nem adgang til motorvejs til- og afkørsel, hvilket gør det ideelt for pendlere. Derudover er der kort afstand til byerne Egebjerg, Gedved, Stensballe samt den nye bydel naturbyen Nørrestrand i Horsens. Indenfor blot 5,5 km rækkevidde når du 6 folkeskoler, 2 gymnasier, adskillige indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, banegården inklusiv centrum af Horsens.

Med godt 700 m<sup>2</sup> udhuse bygninger samt et stuehus med et bebygget areal på 121 m<sup>2</sup> i grundplan er der rig mulighed for at udfolde dine visioner her.

Uanset om du drømmer om landlig idyl eller ønsker at skabe noget unikt fra bunden, så giver denne ejendom dig rammerne for netop det.

### 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: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Stald



Stald

Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026



Ejendommen



Have



Have



Stald



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026



Luftfoto



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 15c Serridslev By, Nebel  
BFE-nr.: 8831297  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning  
Varmeinstallation: Tidligere oliefyr - men er taget fra  
Opført/ombygget år: 1883

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 1.025.000  
Grundværdi: 1.259.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 820.000  
Grundlag for grundskyld: 1.007.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 18.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 186 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 669 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.11.2023 - Kreditorbeskyttede midler

**Planer**

Kommuneplan 12B007 - Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplan 2021-2033.

Tilbehør:

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

Ingen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ETU Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Tidligere oliefyr - men er taget fra  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.182	Kontantpris	kr.	1.398.000
Renovation	kr.	2.249	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	1.408.250
Grundskyld - Stuehusværdi	kr.	97	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.		
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	8.964			
Grundskyld - Land/Skovbrugsværdi	kr.	7.678			
Rottebekæmpelse	kr.	358			
Husforsikring	kr.	8.810			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.753			

**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: Bleldvej 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 6962173  
Ejerudgift/md.: kr. 2.729

Dato: 04.04.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Arealer**

Der er søgt tilladelse til 186m<sup>2</sup> bolig, men det skal oplyses, at boligen ikke er beboelig som den står pt.

**Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**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.

**Foreløbig vurdering**

Ifølge udskrift fra Vurderingsportalen, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.025.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 14.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.259.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.245.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0,00.

Produktionsjord er ikke permanent, da ejendommen er omkategoriseret til villa. Skæringsdatoen ligger lidt skævt i forhold til udstykningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.