

REAL



Birkeholm 12A, 8700 Horsens

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	84
Købspris	1.050.000	Værelser	3
Boligydelse	2.995	Byggeår	1983
Forbrugsafh. udgift	875	Energimærke	C

Sagsnr. **6962512**

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: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligyldelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026



På et roligt, lukket vænge i populære Egebjerg finder I denne skønne andelsbolig, hvor en gennemtænkt planløsning, en solrig og nem have samt en virkelig attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Boligen udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt, hvilket gør den oplagt til både den unge, parret, den lille familie eller senioren, der drømmer om en overskuelig bolig med minimal vedligeholdelse, en mindre have og tilmed egen carport og udhus.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken, alrum og stue, som ligger i åben forbindelse. Her skaber lysindfaldet fra både syd og vest en dejlig atmosfære, mens terrassen og haven bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet. Det flotte køkken fra 2018 danner en naturlig ramme om hverdagen med god kontakt til både spiseplads og stue. De pæne laminatgulve binder boligen flot sammen, og herudover får I to regulære værelser, et badeværelse med gulvvarme og bruseniche samt et praktisk bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter.

Boligen fremstår yderst velholdt med blandt andet træ/alu-vinduer fra 2012 og fjernvarme fra 2019, hvilket gør den både nem og bekvem at bo i. Udenfor venter en skøn, solrig fliseterrasse og en hyggelig have, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser. Her er plads til både morgenkaffen, grill-laster og afslapning, mens udhuset sørger for ekstra opbevaringsplads.

I bliver en del af en velfungerende andelsboligforening med et godt nabo-skab og en attraktiv, lav boligafgift.

Egebjerg er et af Horsens' mest eftertragtede boligområder, hvor trygge omgivelser, grønne områder og kort afstand til skole, daginstitutioner, ind-køb og fritidsaktiviteter gør hverdagen let. Der er blot få minutters kørsel til Horsens centrum og E45, mens skovområder og gode stier lige i nærheden indbyder til gå- og løbeture.

En indbydende andelsbolig med en gennemtænkt indretning, en skøn have og en beliggenhed, der gør det let at føle sig hjemme.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Julie Holst Mosegaard

Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026



Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026



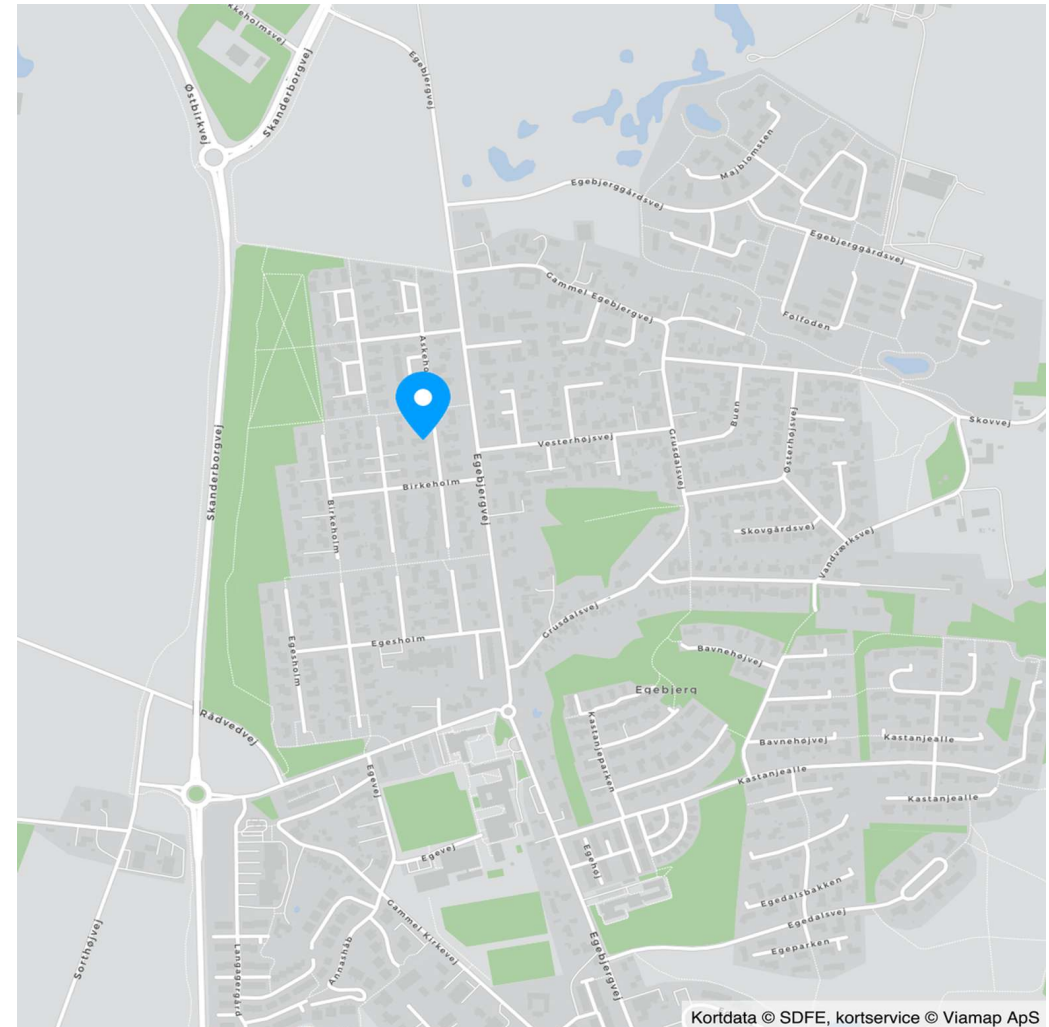
Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Horsens
Matr.nr.: 4es Egebjerg By, Hansted m.fl.
BFE-nr.: 1458828
Opført/ombygget år: 1983
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 17.300.000
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer: 18 m²
- heraf Udhus: 5 m²
- heraf Carport med indbygget udhus: 13 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.: 12A
Fordelingstal vedr. formuen: 70000/980000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 70000/980000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser
om salg, Prioritet forud for pantegæld
Servitut nr. 3 - Dok om terrasser, udestuer og carporte

Planer

Kommuneplan 32BO01 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 13.2 - Lokalplan 13.2- Egesholm

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køle-/fryseskab - Gram, Komfur - Bosch, Emhætte - Ukendt, Opvaskemaskine - Ikea

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 10,28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug betales direkte til værkerne. Vand- /vandaflledning afregnes ved aflæsning af bimåler i 12B. Birkeholm 12A har hovedmåleren. De to andelshavere forestår selv løbende afregning internt med hinanden.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til Andelsboligforeningens forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
 Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
 Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	1.151.018	Boligydelse til andelsforeningen	kr.	35.940	Købspris/udbetaling	kr.	1.050.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.151.018						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	101.018						
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	kr.	1.050.000						
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	35.940			
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	kr.	1.050.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.995			
						I alt	kr.	1.050.000
						Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.050.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	97.860
Teknisk pris	kr.	1.147.860



Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligyldelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Ja - Evt. forkøbsret skal afklares
Fremleje: Ikke tilladt - Se vedtægter
Husdyr: Tilladt - se vedtægter

Fællesfaciliteter

Andelsforeningen har fællesareal for enden af vejen.

Brugsret

Der er brugsret til egen have, halvdelen af indkørslen med tilhørende carport med udhus. Desuden er der brugsret til udhus/skur.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit F10 kontant-	Kontantlån		2.016.391	2039	Ja	Ikke oplyst	Afdragsfrihed indtil 2039.
Nykredit F5 Kontant-	Kontantlån		232.013	2029	Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Ovennævnte restgæld på de to lån i foreningen er oplyst til kursværdi ved indfrielse jf. regnskab 2025.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende. f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Birkeholm 12A, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 6962512
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.07.2026

Jordforurening

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 forurennet.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Andelsboligforeningen er medlem af Grundejerforeningen Birkeholm. Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkomme.

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.