



REAL

Bleldvej 55, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	186
Kontantpris	1.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.729	Grund m2	18.000
Byggear	1883		

Sagsnr. **6962173**

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: Blældvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.398.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 paradis. Til info er der søgt byggetilladelse til en totalrenovering/indretning af i alt 186 m2 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 m2 udhuse bygninger samt et stuehus med et bebygget areal på 121 m2 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: Blældvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.398.000

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

Dato: 31.01.2026



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

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

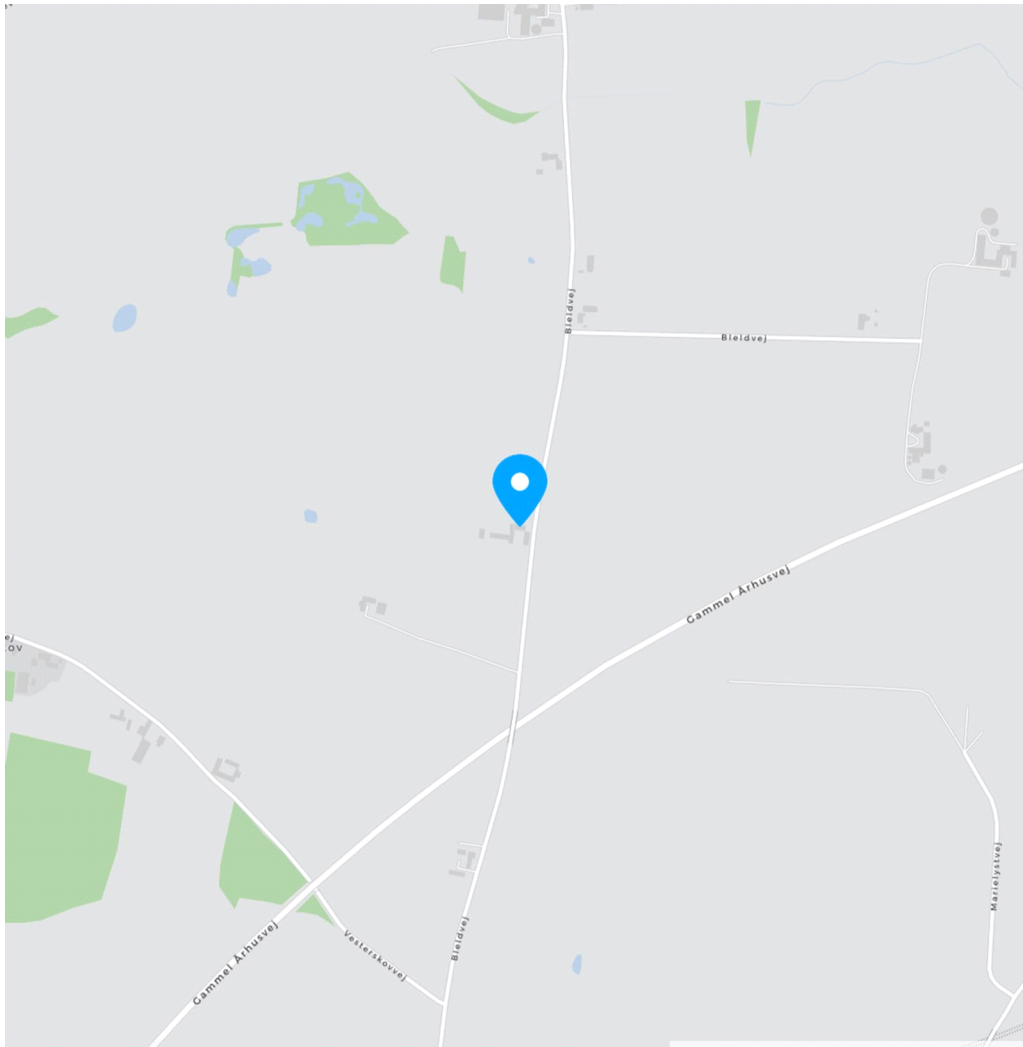
Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 15 c Serridslev By, Nebel
BFE-nr.: 8831297
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (SAMN)
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning (septiktank)
Varmeinstallation: Tidligere oliefyrt - men er taget fra
Opført/ombygget år: 1883

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 18.000 m²
Boligareal i alt: 186 m²
- heraf udnyttet tagetage: 65 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 709 m²

Der er søgt tilladelse til 186 m² bolig men det skal oplyses at boligen er ikke beboelig som den står p.t.

* 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. 27.11.2023 Kreditorbeskyttelse

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Tidligere oliefyldt - men er taget fra
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

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.



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000
Husforsikring	kr.	8.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.249			
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: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., 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			
Ejerudgift i alt 1 år		32.752			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.545 md./ 90.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.114 md./ 73.372 år v/25,20%
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: 31.01.2026
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: 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: Blældvej 55, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.398.000

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

Dato: 31.01.2026

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

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

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.