



REAL

Egebjergvej 60, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	1.798.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.739	Grund m2	490
Byggear/ombygget	1877/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **6962387**

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: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

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 kæmpe stort værelse - som nemt kan deles i 2 hvis behovet er for det.

En bemærkelsesværdig detalje ved denne villa er dens beliggenhed ud til Bryggersskoven. 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. 1.739

Dato: 17.01.2026



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

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026



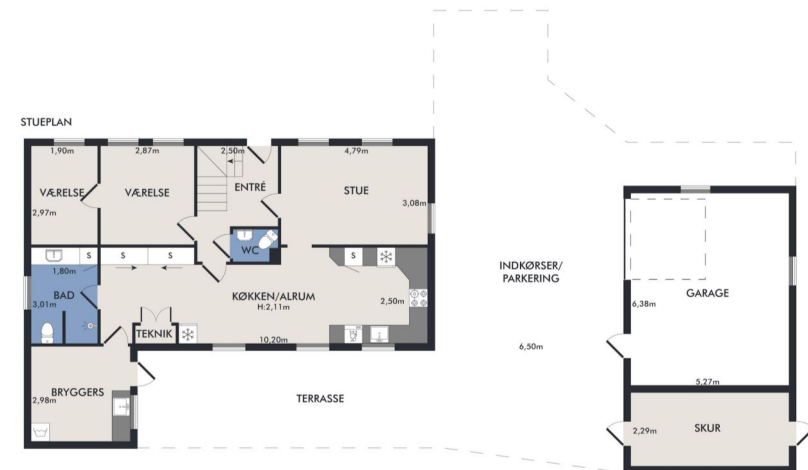
Adresse: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

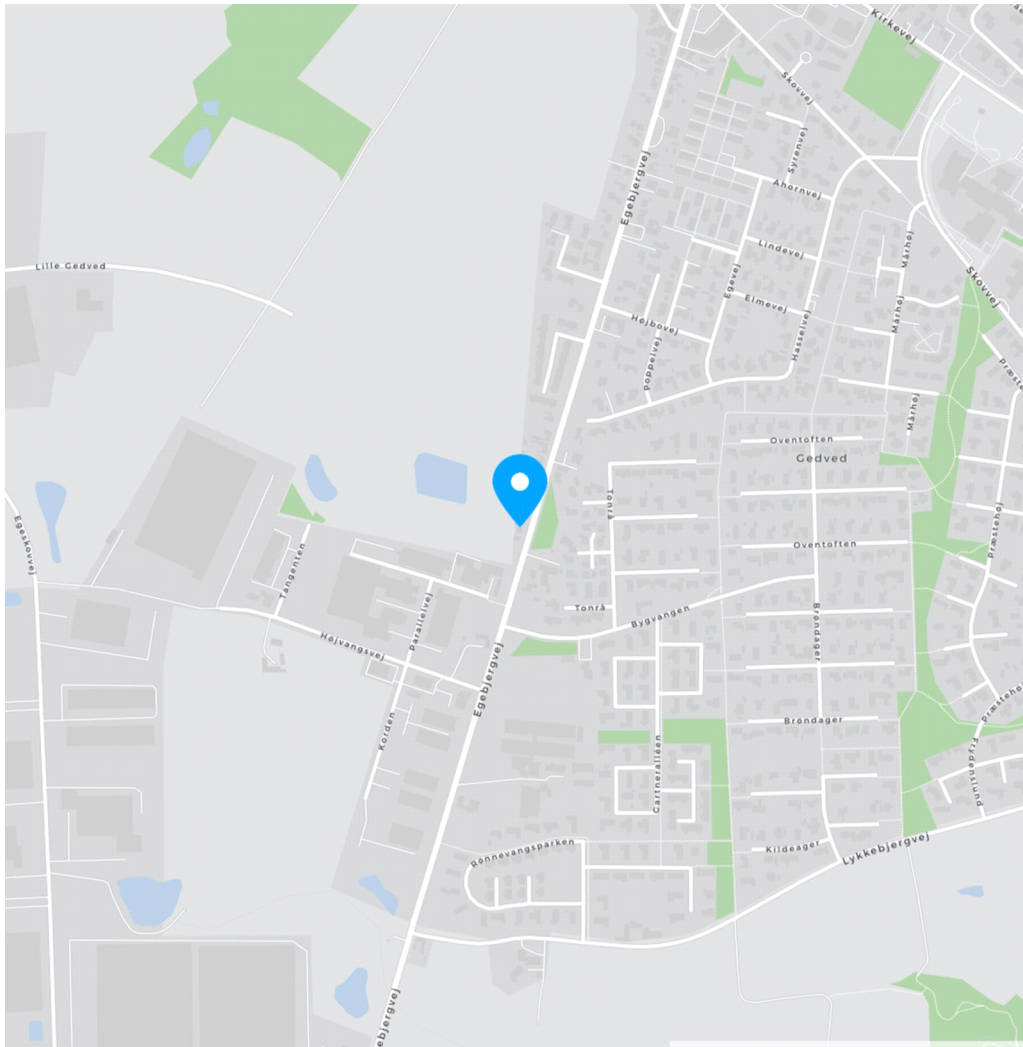


Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026



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

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 aq Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	4291951
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
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 kr.
Grundværdi:	434.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.256.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	490 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	36 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.

Lokalplan:

Nr. 378 - Erhverv, skiltning i Horsens Nord
12-2007 - Erhvervsområde vest for Gedved

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.08.1956 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1961 Dok om adgangs begrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 25.01.1996 Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
Nr. 4 lyst d. 12.06.2019 Tilslutning til kollektiv fjernvarmeforsyning

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.



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

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 17,01 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.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening 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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

Afvigelser i BBR

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



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

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.410	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Renovation	kr.	3.323	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse	kr.	141	I alt	kr.	1.820.070
Husforsikring, anslået	kr.	8.000	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		20.874			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.673 md./ 116.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.840 md./ 94.074 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: 17.01.2026
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: Egebjergvej 60, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 6962387
Ejerudgift/md.: kr. 1.739

Dato: 17.01.2026

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.115.000	1.115.000	1.120.828	DKK	2,17	37.408	22,00	3,09			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.