

Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**159**
Kontant	**948.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**831**	Grund m²	**813**
Byggeår/ombygget	**1877/1979**		

Sagsnr. **6962428**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026



Spændende byggegrund i Egebjerg - Mulighed for unikt nybyggeri

Velkommen til en unik mulighed for at bygge dit drømmehjem i det eftertragtede og tilmed charmerende område af Egebjerg. Her får du nemlig en beliggenhed blandt den ældre, etablerede og opvoksede del af Egebjerg samt nabo til de nye kvarterer med masser af børnefamilier.

Denne byggegrund på hele 813 m² byder på en sjælden chance for at skabe et hjem med karakter og personlighed, da den kuperede grund giver mulighed for spændende arkitektoniske løsninger med forskudte plan.

Grunden er perfekt placeret på en fredelig og lukket vej, hvilket sikrer ro og privatliv, samtidig med at du har direkte adgang til de trygge og smukke stisystemer, der snor sig gennem kvartererne/områderne.

Området er eftertragtet for bl.a. nærheden til naturen. På få minutter befinder du dig i den populære Hansted Skov og ved Vandværkssøen hvor du kan nyde lange gåture langs Lille Hansted Å eller måske en hyggelig picnic ved shelterpladsen eller spejderhytten Kulla.

Egebjerg er et område i rivende udvikling. Her finder du alt hvad hjertet begærer indenfor dagligdagens fornødenheder: flere indkøbsmuligheder, skole, naturbørnehave, sportstilbud, vaskehal, bager, pizza, forsamlingshus mm.

Egebjerg er igen i år vært for byggeudstillingen Horsens Bygger 2026 - som er Danmarks største byggeudstilling - så alt vidner om at Egebjerg er en meget attraktiv by at bygge nyt, bosætte og etablere sig.

Bygningerne på grunden er erklæret uegnet til beboelse og skal rives ned ved køb. Der er tilmed tilslutningspligt til fjernvarme.

Uanset om du drømmer om en moderne funkisbolig eller en klassisk villa vil denne grund være det perfekte udgangspunkt.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Luftfoto





Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

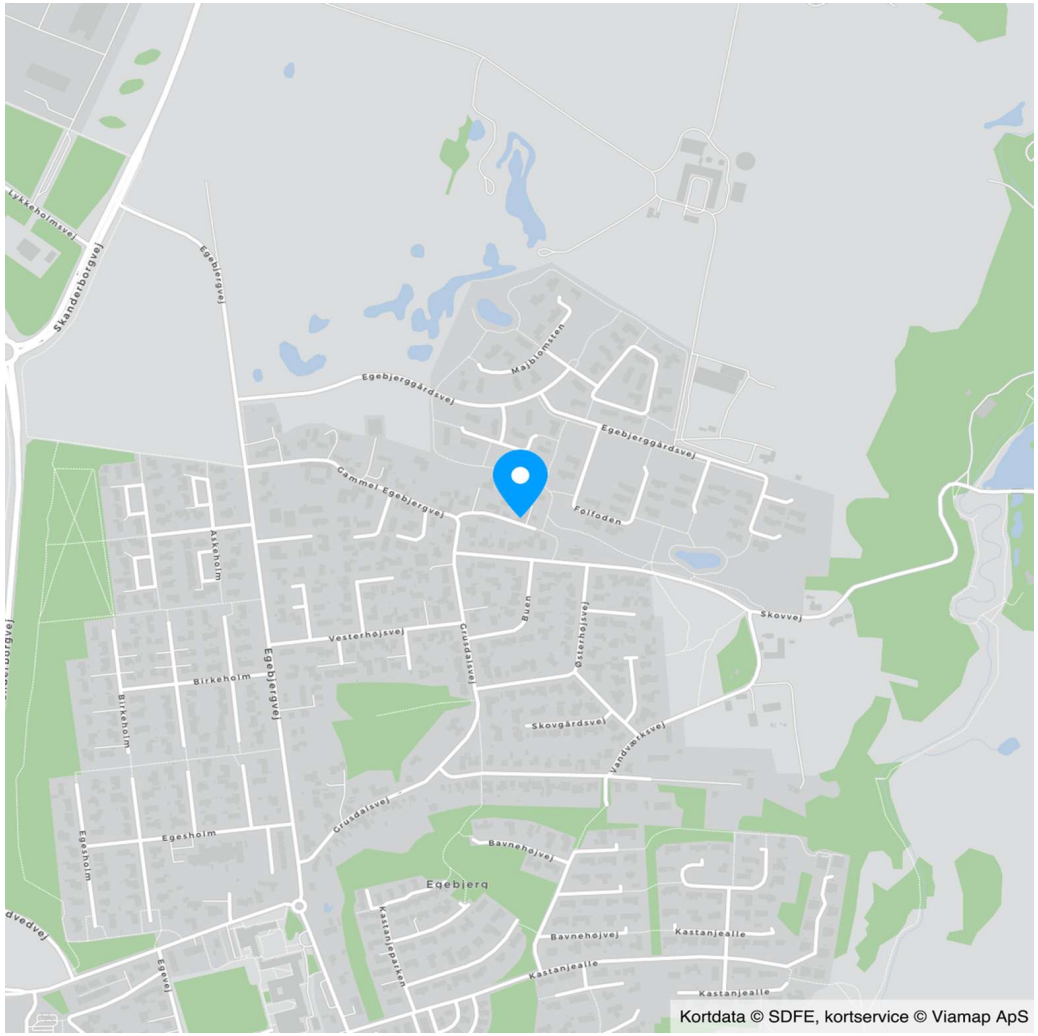
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	26e Egebjerg By, Hansted
BFE-nr.:	4288166
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	522.000
Grundværdi:	652.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	412.000
Grundlag for grundskyld:	550.400

Arealer**

Grundareal:	813 m^2
Boligareal i alt:	159 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 29.07.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
- Nr. 2: 06.11.2019 - Forbud mod beboelse eller ophold for mennesker
- Nr. 3: 26.05.1972 - Dok om afvanding af Egebjerg Enge
- Nr. 4: 16.07.2007 - Dok. om vejret.

Planer
Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan 32BO02 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 87 - Lokalplan nr. 87 n. og s. for Gl. Egebjergvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens 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:

Byzone
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 forurenet.

Fjernvarmeplan
Der gøres opmærksom på, at der er pålagt tilslutningspligt til fjernvarme. Mere information kan findes på ejendommens tinglyste servitut samt www.fjernvarmehorsens.dk

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 6962428
Ejerudgift/md.: kr. 831

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.101
Grundskyld	kr.	4.788
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	163
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.968

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	948.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
I alt	kr.	955.550

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Gl Egebjergvej 45, Egebjerg, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 948.000	Sagsnr.: 6962428 Ejerudgift/md.: kr. 831	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 550.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.