

REAL



## Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.733</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>745</b>
Byggeår	<b>1913</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **700-0574**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

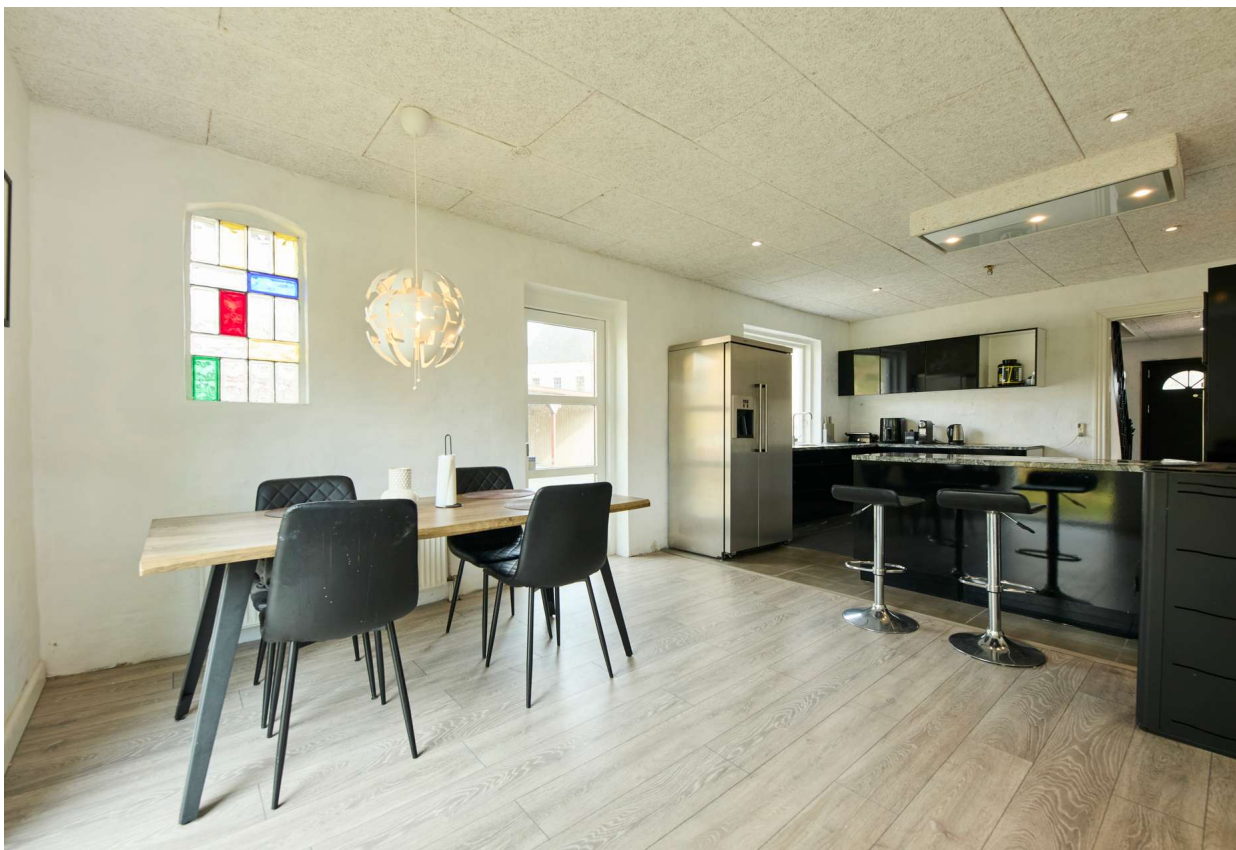
## Salgsopstilling

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 Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026



### Renoveret familievilla med masser af plads i attraktive Egebjerg

Velkommen til denne villa beliggende i det idylliske Egebjerg, blot en kort køretur fra Horsens centrum. Denne ejendom, der blev opført i 1913, har gennemgået en omfattende renovering og fremstår nu som et moderne hjem med respekt for de oprindelige detaljer. Med et boligareal på hele 190 kvadratmeter er der rigelig plads til både den store familie og dem, der ønsker ekstra rum til hobbyer eller gæster.

Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en rummelig entre med god plads til både sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i det imponerende køkken/alrum, hvor et moderne Svane-køkken danner rammen om familiens samlingspunkt. Det åbne rum inviterer til hyggelige middage ved spisebordet og afslapning foran pillebrændeovnen på kolde vinteraftener. Stuen er lys og indbydende med store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind. Derudover findes en ekstra stue, som nemt kan omdannes til et fjerde værelse efter behov. Badeværelset er stort og elegant med bruseniche – perfekt til den travle hverdag. På første sal finder man tre gode værelser samt et repos, der kan anvendes som kontor eller læsehjørne. Huset byder også på en mindre kælder ideel til opbevaring.

Udendørsområderne omkring huset byder på flere terrassemiljøer giver mulighed for at nyde solen dagen lang eller holde grillfester med venner og familie. Haven er anlagt i græs for nem vedligeholdelse men tilbyder samtidig masser af muligheder for den haveinteresserede. Ejendommen inkluderer desuden et anneks udstyret med luft-til-luft varmepumpe – perfekt som gæstehus eller hobbyrum – samt carport med integreret skur.

Egebjergs beliggenhed gør det muligt at nyde både naturen og bylivet uden kompromis. Området byder på Hansted skov og vandværkssøen samt et aktivt fritidsliv med mange lokale foreninger. Skolen, daginstitutionerne samt idrætsanlæg gør området ideelt for børnefamilier. Med gode busforbindelser til Horsens og kort afstand til motorvejen E45 bliver pendling let som en leg.

### 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.

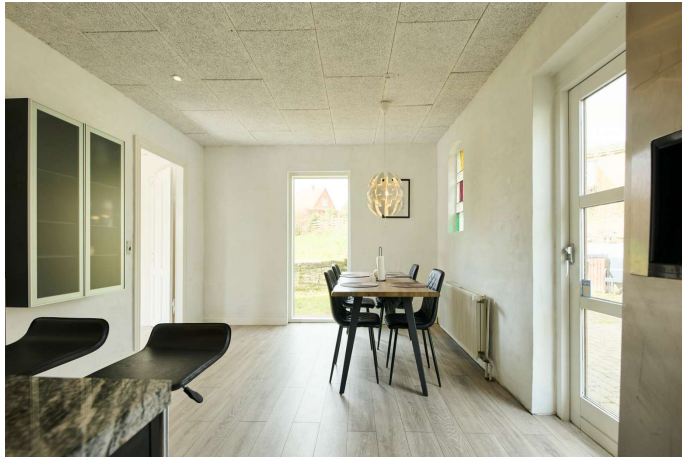
Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Grabow



Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

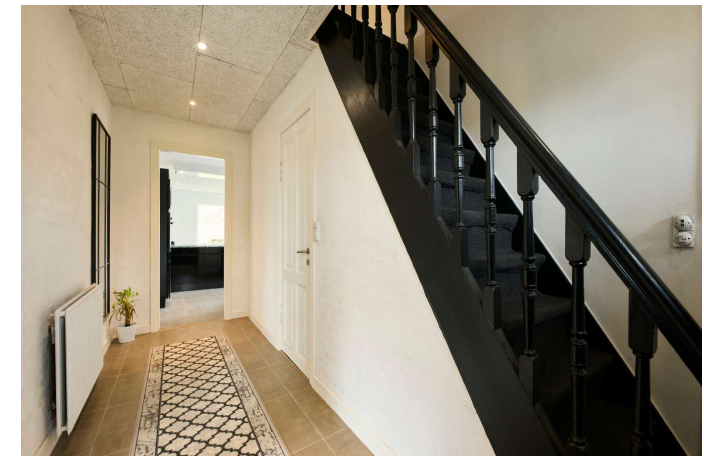




Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

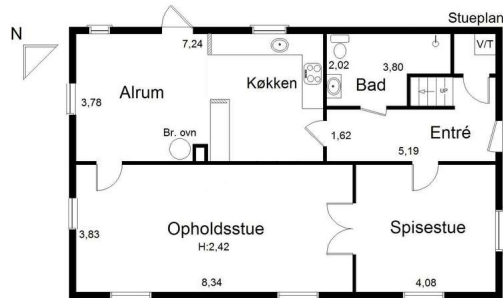




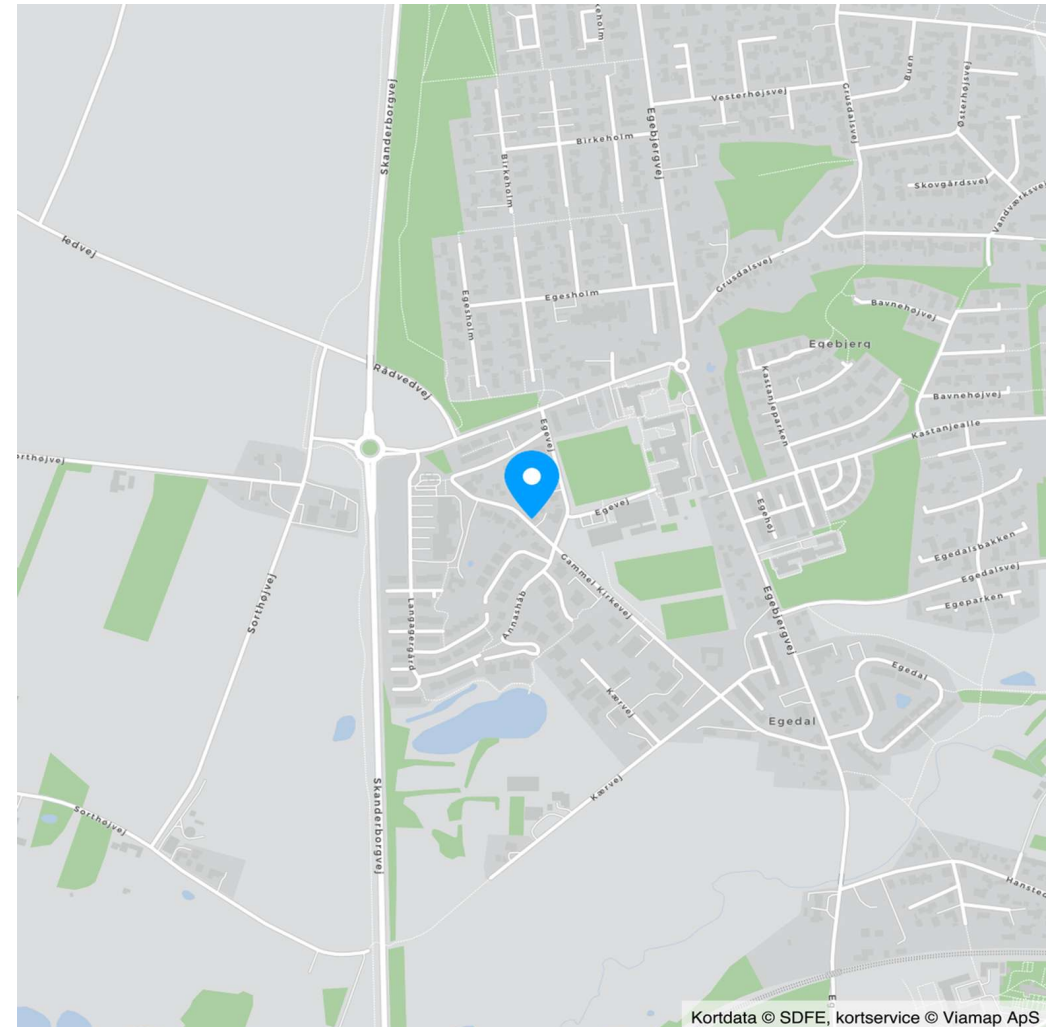
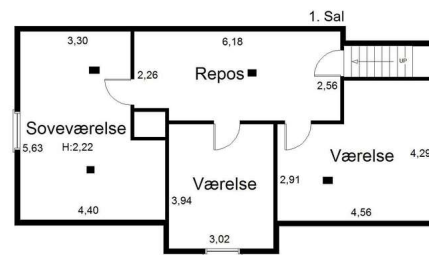
Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 5e Egebjerg By, Hansted  
BFE-nr.: 4287796  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1913

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.074.000  
Grundværdi: 883.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.659.200  
Grundlag for grundskyld: 706.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 745 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 48 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: 29.07.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning  
- Nr. 2: 12.12.1913 - Dok om vandforsyning mv, brønd mv

**Planer**

Kommuneplan 32BE02 - Kommuneplan 2021-2033

**Drikkevandsinteresser:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 34 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger faktiske varme forbrug var i 2024: 20,519 MWh kr. 20.512,78

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.462	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.146	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	179	Omkostninger til købers egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	2.228.299
Husforsikring	kr.	2.664			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.798			

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.978 md. / 143.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.590 md. / 115.081 år v/26,48 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Gl Kirkevej 34, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 700-0574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 24.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Anden varmekilde:**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen idet der er findes en luft-til-luft varmepumpe i annekset, som ikke er noteret på BBR, herunder om evt. økonomiske konsekvenser som følge heraf. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Bevaringsværdi:**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

# 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.