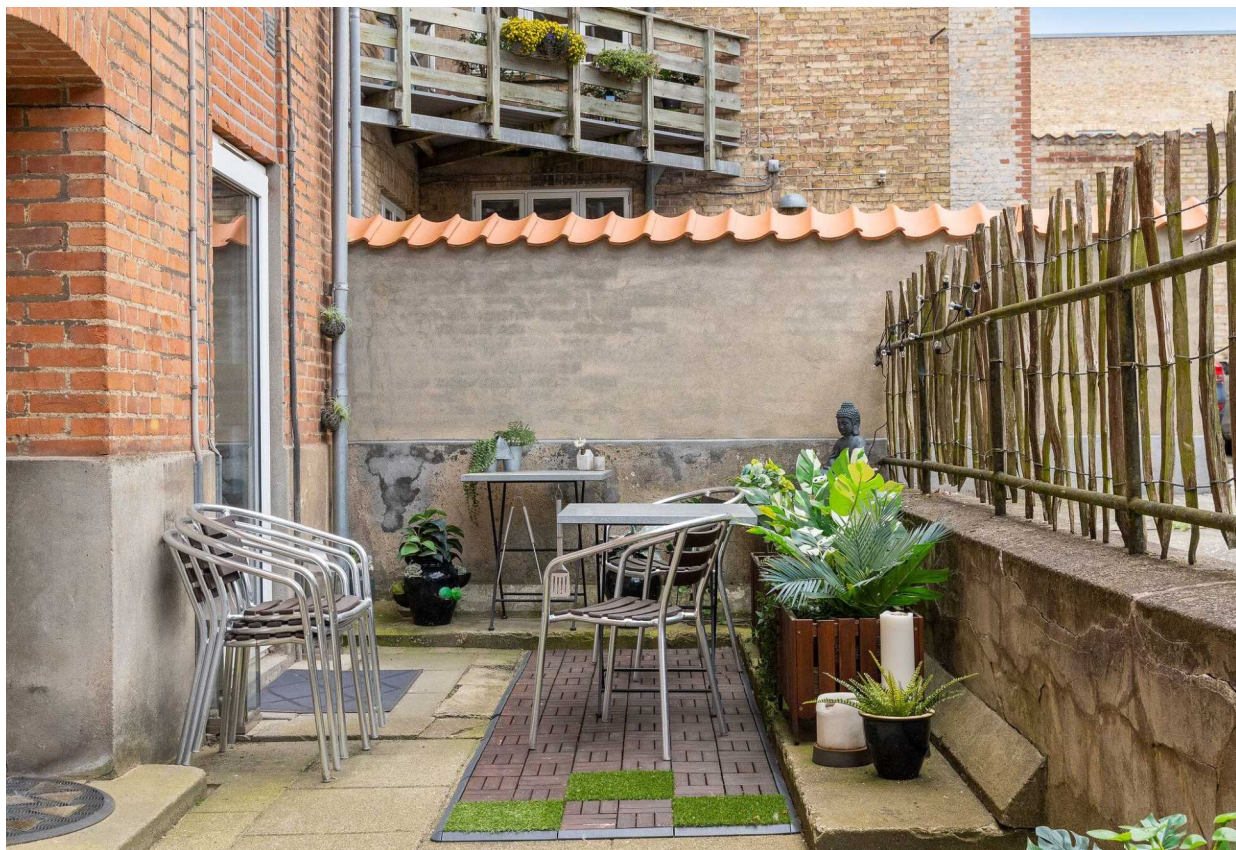


Salgsopstilling

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

15 fordele ved netop denne lejlighed, som gør den til det bedste sted at bo:

- der er masser af lys i lejligheden pga. de højt placerede vinduer, du har frit udsyn til den smukke Klosterkirke med omkringliggende grønt og spejlfilmene på ruderne sikrer, at ingen kan kigge ind fra gaden!!!
- du har direkte udgang til din egen terrasse - som i et byhus
- du har din egen garage – har du ingen bil, kan den lejes ud for min. 500 kr./mdr.
- du har din egen vaskesøjle
- du har ingen savsmuldstapet – alle vægge er nyspartlede og fremstår i et moderne rå look som smukke betonlignende vægge
- du har et moderne køkkenalrum med et splinternyt køkken fra Designa med vinkøler og integreret kaffemaskine – luksus!
- du har eget kælderrum på hele 18 kvm – mere luksus!
- du har direkte adgang til badeværelset fra dit soveværelse – som i et moderne hus
- du kan også lave soveværelse i det disponible rum, hvis du ikke ønsker gennemgang via soveværelset til badeværelse og terrasse. Så får du adgangen gennem fx et kontor, garderobe eller walk-in closet i det store værelse
- eller du kan fjerne den lette væg ind til det disponible rum og nemt lave en større stue - eller drej blot sofaen, så du anvender væggen overfor til dit store TV
- du har også alle muligheder for at lave om, hvis du ønsker nyt badeværelse, da du kan føre nye rør gennem kælderen – ingen begrænsninger når du bor i en stuelejlighed!
- du skal ikke bære indkøbsposer, pakker...eller andre ting op ad trapper
- du kan få leveret tunge møbler direkte ind i stuen - selv ved levering ved kantsten – da der ingen trapper er op til lejligheden
- du er fremtidssikret i forhold til enten børn eller alderdom og også i tilfælde af fx et brækket ben, da der ingen trapper er op, og barnevognen placeres let lige udenfor terrassedøren
- du kan gå til ALT i byen: indkøb, fitness, gågaden med butikker, cafeer, restauranter, biografen, Horsens Ny Teater, banegården, Bygholm Park, Lunden og Langelinie Bystrand

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Borberggade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024



Stue



Stue



Stue



Køkken



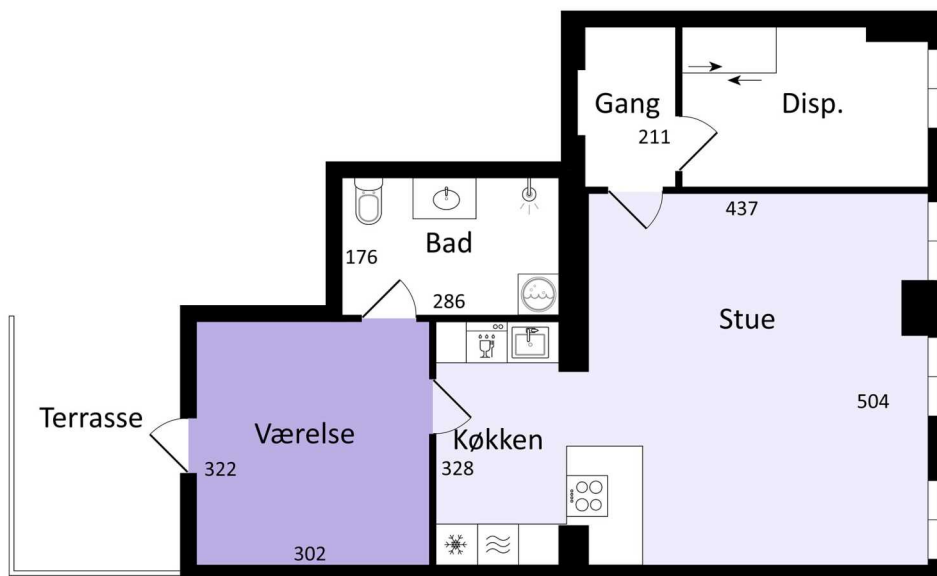
Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 538 Horsens Bygrunde
BFE-nr.: 324247
Ejerl.nr.: 2-A
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1924/1992

Arealer*

Tinglyst areal: 97 m²
Heraf tinglyst boligareal: 66 m²
Heraf kælderareal: 18 m²
Heraf andre arealer: 13 m²
BBR-boligareal: 81 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 10/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.
I form af: Anden hæftelse (byrde lyst pantstiftende)
Forhøjelse af Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.352.000 kr.
Grundværdi: 535.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.081.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 428.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vinkøleskab: Gvino
Ovn: Gorenje
Indbygningskaffemaskine: Gorenje
Køle/fryseskab: Vestfrost
Kogeplade med emhætte: Bora
Opvaskemaskine: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1883 lbnr. 976598-55 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 05.05.1891 lbnr. 976599-55 Tillægstekst Dok om ikke at bygge mere på ejds ubebyggede areal
Nr. 3 lyst d. 03.08.1920 lbnr. 976600-55 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 15.01.1924 lbnr. 976601-55 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, portindgang
Nr. 5 lyst d. 16.12.1924 lbnr. 976602-55 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, fælles brandmur/gavl mv
Nr. 6 lyst d. 16.08.1985 lbnr. 28212-55-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 55_AM_142
Nr. 8 lyst d. 16.08.1985 lbnr. 28212-55-S0001
Nr. 9 lyst d. 11.02.2019 lbnr. 1010487940 Filnavn: cfcf1d1f-7580-4d6f-95b2-6f8a359854ff
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplaner:

Lokalplan 127 - Borgergade, Torvet, Kattesund, Havnealle
Skilte og facaderegulering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkering

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.855

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 500 pr. måned til varme

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: Energimærke D.

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
3.724	Kontantpris/udbetaling	1.395.000
5.516	Tinglysningsafgift af skødet	10.250
12.000	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
69	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	1.411.075

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

21.309

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 8.009 md./ 96.110 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.377 md./ 76.521 år v/26,50%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Borgergade 21, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: SU-0003-7730
Ejerudgift/md.: 1.776

Dato: 19.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Udlejning: Tilladt, se vedtægter.

Husdyr: Tilladt med bestyrelsens godkendelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.