

Salgsopstilling

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Med sin helt fantastiske placering med udsigt til de åbne marker og blot få minutters kørsel fra Horsens, venter jer på Bollervej 145 en skøn villa fordelt på fornemme kvadratmeter - Her er det ikke kun familien der er plads til men også muligheden for at drive eget erhverv, hvor der er brug for et lager og kontor.

Ejendommen byder på hele 383 kvadratmeter indendørs inklusive bolig, et renoveret opvarmet kontor og et isoleret opvarmet værksted og loft. Den store flisebelagte gård med mur næsten hele vejen rundt er samlingspunktet for bygningerne samt når familien skal samles.

De fornemme kvadratmeter fordeler sig i 2 bygninger. Huset ligger for sig selv med stort køkken alrum, samt to værelser og badeværelse i stue etagen. På 1. sal er der stue, samt et værelse og endnu et badeværelse. Hele gavlen i stuen er et stort vinduesparti med en træterrasse foran, hvorfra I har fantastisk udsigt ud over åbne marker og skov med rådyr, fugle og andet dyreliv der passere forbi. Desuden, kan fjorden lige anes bag træerne og skaber et skønt udkig over den skønne danske natur. Ydermere, byder 1.sal på en hems, hvor muligheden for ekstra sovepladser er mulige at indrette sig med.

I den anden bygning finder I det nuværende kontor i den ene del, hvor der er mulighed for at indrette sig efter eget behov. Ovenpå er et stort isoleret loftsrum til opbevaring. Derudover er der et stort fyrrum med mulighed for vaskefaciliteter, øvrig opbevaring eller noget helt tredje. I den anden del af bygningen finder I det opvarmede lager med fuld højde fra gulv til kip, velegnet til et lager med pallereoler.

Beliggenheden er rummelig og naturskøn her på Bollervej 145. Ejendommen er placeret på en stor grund med rigt dyreliv og med udsigt til Boller Nederskov. Desuden er der en fin cykelsti, som forsætter helt til Horsens.

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: Mette Pedersen

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

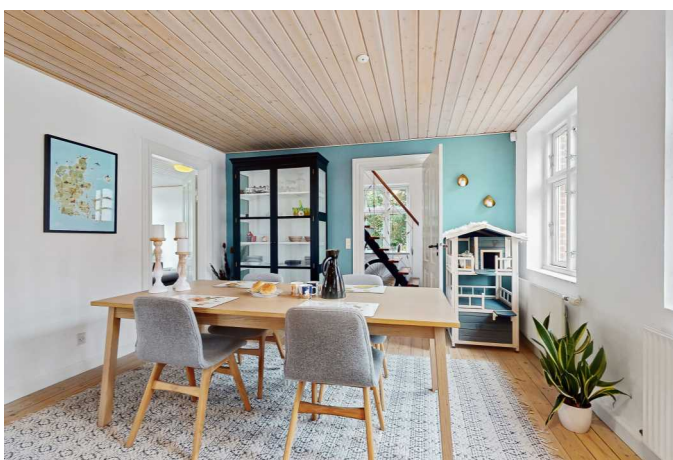
Dato: 19.04.2024



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024



Badeværelse



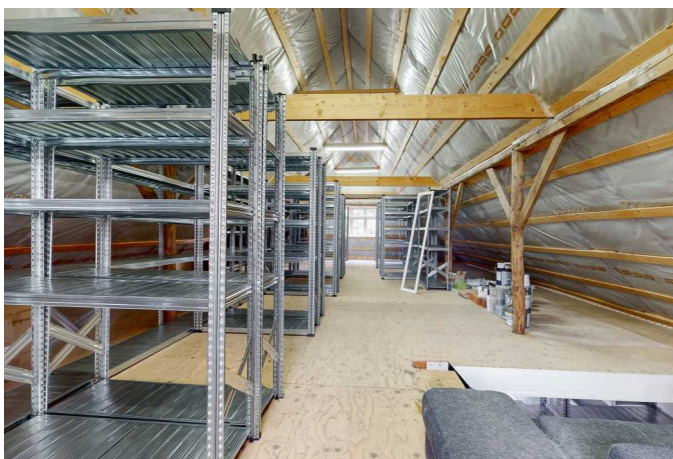
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udendørs

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 1 dl Boller Hgd., Uth
BFE-nr.: 4325261
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1930

Arealer*

Grundareal udgør: 3.265 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 86 m²
Kælderareal: 5 m²
Udnyttet tagetage: 70 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Andre bygninger: 70 m²
- heraf Udhus 70 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 25.09.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.867.000 kr.
Grundværdi: 746.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.493.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 596.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1970 lbnr. 921489-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B, 1AØ Filnavn: 55_S_595
Nr. 2 lyst d. 16.07.1976 lbnr. 25918-55 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 55_B_583
Nr. 3 lyst d. 24.10.1978 lbnr. 43124-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2 Filnavn: 55_H_155
Nr. 4 lyst d. 01.08.1989 lbnr. 19165-55 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 1AQ Filnavn: 55_U_456
Nr. 5 lyst d. 08.08.2002 lbnr. 36042-55 Tillægstekst Dok om hegn
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.932 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug var i år 2022 4.500 kg. træpiller.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024

Adresse: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Tømningsordning
Husforsikring

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
5.192	Kontantpris/udbetaling	2.498.000
7.617	Tinglysningsafgift af skødet	16.850
3.201	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
538		
83	I alt	2.522.850
651	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.	
11.394		

Ejerudgift i alt 1 år

28.677

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.274 md./ 171.291 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.368 md./ 136.410 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: Bollervej 145, 8700 Horsens
Kontantpris: 2.498.000

Sagsnr.: SU-0001-4596
Ejerudgift/md.: 2.390

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

Tilbehør:
Køleskab: Bauknecht
Fryseskab: Bauknecht
Ovn: Siemens
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Siemens
Induktionskogeplade: Siemens
4,85 KW Solcelleanlæg fra 2013

Forsikringsforhold:
Medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af Brand og Bygningskasko, såfremt policen omfatter disse dækninger.

Halm: Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at der ikke opbevares halm på ejendommen.

Placering af maskiner: Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at selvkørende maskiner og evt. ladestation til batterier/elektriske køretøjer ikke er placeret i bygninger med oplag af halm.