

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: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Oprindeligt lå der i denne del af Horsens to store gårde og en masse åbne marker. Den ejendom, man finder på Vejlevej 59, udgjorde den ene. I løbet af årene udviklede området sig, og flere folk ville gerne flytte til nabolaget, og det er således udstykninger fra de to gårde, der har dannet grundlag for hele det parcelhusområde, som ligger omkring stedet. Tilbage står en 647 kvadratmeter rummelig bolig på to sammenhængende matrikler (henholdsvis 2.005 og 699 kvadratmeter) i alt 2.704 kvadratmeter stor grund. Huset er stråetakt, og al udvendigt metal er i kobber. Stilen er kort sagt elegant og charmerende, og indendørs får man rige muligheder for erhverv foruden beboelsen.

Plads til flere funktioner

Siden 1985 har der været drevet erhverv på ejendommen, og det med succes. Ejendommen har nemlig flotte forhold på første sal, hvor et stort kontorområde ledsages af en kantine, to mindre kontorer og et toilet. Lysindfaldet er taltalende, og med loft til kip med fritlagte bjælker er der en skøn stemning i det store kontor. Efter nabogrunden blev tilkøbt, har man også etableret en tilbygning, der har fungeret som arkiv.

I stueplan finder man beboelsen. Her er køkkenet specialfremstillet til stedet, og der er fine løsninger såsom den massive træbordplade og stålbordepladen. Sidstnævnte ses ved det dobbelte gaskomfur, som over sig har en emhætte, der også er lavet specifikt til køkkenet. I alrummet er der en terrassedør. Huset rummer tre stuer en suite, hvor de to forbindes af franske døre, mens de to resterende har en bred åbning imellem sig, der præges af de fine lister. I det hele taget er der smukke detaljer med stukatur og skibspankegulv, som bliver fremhævet af lysindfaldet. Den ene stue har ligeledes en terrassedør.

Endvidere byder etagen på et værelse og et badeværelse med bruseniche, mens udestuen beriges af et spabad, der er lækkert placeret under glastaget. Fra udestuen har man adgang til et bryggers samt et bruserum med afskærmet toilet. Man finder også to kontorer og et toilet i niveau med haven, og denne del har egen indgang. Separat fra erhvervet er der en førstesal med tre værelser, og her går de fritlagte bjælker igen.

(fortsættes på næste side)

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Hahn Jensen

Adresse: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025

Pool og en hyggelig baghave

Udearealet har en passende størrelse. En stor andel er flisebelagt, hvorfor man mindsker behovet for vedligehold, og der er optimale parkeringsmuligheder. Sidstnævnte er også en fordel for en eventuel virksomhed. Den dobbelte garage har to el-porte.

I baghaven møder man et skønt gårdmiljø, hvor varieret beplantning akkompagnerer flisebelægningen, og et afsnit er overdækket. Derudover bemærker man poolen, som er behageligt afskærmet og ligger ved terrassedørene fra udestuen og den ene stue. Der er solceller tilknyttet poolen, som også har et fast dækken for optimal sikkerhed.

En central placering

Ejendommen emmer af landidyl, men samtidig ligger den ganske centralt i byen. Det betyder, at man har gåafstand til busforbindelser og indkøb, og der er under halvanden kilometer til idrætsfaciliteter, skole og daginstitution. Ydermere er der kun lige omtrent tre kilometer til centrum af Horsens, der byder på kulturliv, butikker, spisesteder og en togstation.

Adresse: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2q Torsted By, Torsted m.fl.
BFE-nr.: 4334539 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat og alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1921 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.839.000,00
Grundværdi: 1.359.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.071.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.087.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	2704 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	439 m ²
-heraf Garage	57 m ²
-heraf Udestue	37 m ²
-heraf Erhverv	317 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	311 m ²
Boligareal i alt:	330 m ²
Andre bygninger:	69 m ²
-heraf Lager nr. 61	69 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-2033
- Kommuneplan 2021-2033
- Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. 150.2013: Skilte og facaderegulering

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- A320 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Servitutter for nr. 59:

Nr. 1 lyst d. 22.08.2019 lbnr. 1011061290 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 8a906f3f-9310-4956-9b70-b393acdd8f28

Nr. 2 lyst d. 17.10.1963 lbnr. 928274-55 Tillægstekst Dok om vej mv, forsynings-/ afløbsledninger mv oprindelig tinglyst den 18.06.1963 - Filnavn: 55_L_551

Nr. 3 lyst d. 05.02.1970 lbnr. 928275-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 55_S_595

Nr. 4 lyst d. 04.11.1977 lbnr. 37214-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 55_BH_500

Servitutter for nr. 61:

Nr. 1 lyst d. 22.08.2019 lbnr. 1011061290 Servitut med lovbestemt prioritet

Nr. 2 lyst d. 18.06.1963 lbnr. 928342-55 Tillægstekst Dok om vej, forsynings-/ afløbsledninger mv

Nr. 3 lyst d. 05.02.1970 lbnr. 928343-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Nr. 4 lyst d. 02.08.1972 lbnr. 928344-55 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 5 lyst d. 04.11.1977 lbnr. 37214-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Blomberg køle-/fryseskab, ASKO opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, SPC emhætte, SMEG indbygningsovn, Bosch mikrobølgeovn, SMEG kombineret komfur, SMEG gaskomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 206.500,00 Forbrug: 7.870,9 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget fordeler sig således:

- Gaskedel kr. 198.600 (7.870,9 m³)

- El til varme kr. 7.900 (1.850 kWh)

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

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Erhvervsarealer:

Der er 317 m² erhvervsareal i bygning 1.

Købesumfordeling:

Vejlevej 59, 8700 Horsens: kr. 4.995.000,-

- Erhverv: kr. 1.748.250,-

- Privat: kr. 3.246.750,-

Vejlevej 61, 8700 Horsens: kr. 500.000,-

Samlet: kr. 5.495.000,-

Adresse: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 15.663,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.458,64	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 41.749,25	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.201,25	I alt
Skorstensfejning	kr. 603,14	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 263,40	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.938,80	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 30.325 md./ 363.906 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 24.297 md./ 291.562 år v/ 26,18 %

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: 27.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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

Adresse: Vejlevej 59, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000891
Ejerudgift/md.: kr. 5.912

Dato: 27.5.2025

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: