

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: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Æen bruser forbi denne charmerende ejendom fra 1927, hvor en lejlighed i særklasse er udført med bevidsthed om omgivelserne. Mod vest har man bredderne langs Bygholm Sø, mod syd ligger den tiltalende park, og så skal man ikke langt mod øst for at finde ind til Horsens bymidte. Omgivelserne er kort sagt særlige. Og det samme er boligen. Hjemmet går fra stueplan til fjerde sal med en tagterasse som kronen på værket. Glastilbygningen, der strækker sig højt over selve ejendommen, ligger til grund for den gode plads såvel som den mageløse udsigt. Man råder over tre værelser, toilet på tre etager og overordentligt lyse opholdsmiljøer.

Materialevalg ud over det sædvanlige

Lejligheden er gennemgribende renoveret, og man påbegyndte istandsættelsen i 2020. Vægge og etageadskillelser står fra tidligere, men ellers er mere eller mindre alt det indvendige omgjort. Man har eksempelvis fornyet gulve, al inventar samt opdateret de tekniske installationer.

Et eksempel på den omfattende renovering er det eksklusive køkken. Sig har snedkereret de lækre elementer i træ, hvoraf dele udvendigt er beklædt med linoleum i en dyb grøn farve. Elementerne er lavet særdeles harmonisk, for alle åretegninger er gennemgående, og den smukke bordplade i quartzite fuldender udtrykket på bedste vis. Samtidig er funktionaliteten indtænkt, så man har en Bora-kogezone fra professionel-serien, som kombinerer en teppanyakiplade, en induktionsplade og to gasblus. Quookeren i messing er en 5-i-en, og håndvasken er ligeledes i messing, specialfremstillet i en ekstra stor størrelse. Fra køkken og alrum er der terrassedøre.

(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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025

Samme æstetiske sans har banet vejen for badeværelserne og gæstetoiletet. Her møder man på ny snedkererede elementer, hvor det igen er samme gennemgående åretegninger. Brusenicherne på badeværelserne afskærmes af tonet glas, og på væggene og gulvet er brusenicherne beklædt med keramiske fliser i marmorlook, anlagt i sildebensmønster. Vola-serien i guld pryder al armatur, og ydermere har det ene badeværelse et smukt badekar. I både badeværelserne og stueplanet er gulvene udført i støjdæmpende polyurethan.

Gæstetoiletet ligger i stueplan sammen med et bryggers og den store, åbne hall, som er luftig op mod de øvrige etager med 11,40 meter fra gulv til loft. På første sal har man en stor stue i forskudte niveauer, og ydermere råder etagen over et værelse, et badeværelse og et walk-in-closet. Bemærk det fuldlimeede sildebensgulv i træ, som går igen i flere rum. En svungen trappe strækker sig ud over åbningen til hallen og giver adgang op til anden sal, hvor værelset har det store badeværelse en suite. Fra reposen er der udgang til en altan, men endelig kan man begive sig videre op forbi værelset på tredje sal og til den imponante tagterrasse på fjerde etage.

Udsigten og udeliv

Synet af det brusende ålbø har allerede gjort sig bemærket flere steder inde fra hjemmet. Det bliver ikke mindre tydeligt i det fri. Her råder man over hele tre terrasser, hvoraf den ene er den markante tagterrasse. Størrelsen er optimal, og fra denne hævede placering er det også udsigten til Bygholm Sø, man kan tage ind. Altanen er endnu et åndehul i det fri, og endelig skal man helt afgjort bemærke den store terrasse i niveau med det omgivende terræn. Her kommer man aldeles tæt på ålbøet, som sætter en ganske særlig atmosfære. Den store terrasse er udført i jatoba og de to andre terrasser er udført i egetræsplank. Det er i øvrigt værd at bemærke den udendørs belysning, som bidrager til stemningen.

Til boligen hører et skur, en garage med direkte adgang til hjemmet, en carport og en privat parkeringsplads. Derudover er der fælles parkering for området.

Naturen forenes med byen

Ålbøet og søen er i særdeles nær relation til adressen, så man har den mest behagelige fornemmelse af at befinde sig midt i naturen. Det bliver ganske let både at være aktiv og at koble af i det fri. Samme forudsætninger giver den skønne Bygholm Park, som ligger blot en smule mod sydøst. I kontrast kan man også nå gågadens butikker og spisesteder til fods, så i korte termer opnår man foreningen mellem det bedste fra to verdener. Man bor 100 meter fra et godt mountainbike spor omkring søen.

I relation til det mere praktiske har man inden for 350 meter adgang til indkøb og halvanden kilometer til, idrætsfaciliteter, Horsens Station og Horsens Byskole. I bil er der få minutters kørsel til E45.

Adresse: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2zo Bygholm Hgd., Horsens Jorder
BFE-nr.: 323348
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1927 / 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.812.000,00
Grundværdi: 2.837.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.649.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.269.600,00

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

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	0 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	297 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021-2033
- Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 74.1 - Bygholm Park.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 176: Boliger ved Bygholm.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 150-2013: Skilte og facaderegulering.

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: A174 - Separatkloakeret.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og en sø- eller åbenskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.05.1959 lbnr. 1532-55 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 55_BC_401

Nr. 2 lyst d. 24.10.1978 lbnr. 43127-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld Forprioritet Filnavn: 55_BC_3

Nr. 3 lyst d. 25.08.1983 lbnr. 27631-55 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 55_BH_272

Nr. 4 lyst d. 03.12.1993 lbnr. 42446-55 Tillægstekst Dok om fredning mv Filnavn: 55_BH_500

Nr. 5 lyst d. 20.03.2003 lbnr. 16607-55 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening - B Bygholm Å- vænget. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 55_AU_659

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.840,24 Forbrug: 32.982 kWh fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Adresse: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 23.712,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 19.746,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Ejerforening	kr. 17.257,56	I alt
Skadedyr	kr. 258,75	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 60.975,27	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder 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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.422 md./ 545.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.393 md./ 436.710 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: 29.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bygholm Åvænget 4C, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 30000725
Ejerudgift/md.: kr. 5.081

Dato: 29.4.2025

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: