

Salgsopstilling

Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Smedegade 42, st., hvor byliv og hjemlig hygge mødes i en skøn forening. Denne 132 kvm store lejlighed er beliggende i hjertet af Horsens, kun et stenkast fra den summende gågade og byens charmerende caféer. Her får du en bolig, der kombinerer det bedste af to verdener: bynær beliggenhed og et fredfyldt frirum i form af en fælles have, som du har direkte adgang til fra lejligheden.

Fra din nye adresse er du tæt på dagligvareindkøb, og med et par skridt kan du nyde atmosfæren ved Horsens Havn eller slappe af på stranden, hvor byens liv summer af energi. For naturelskere byder nærområdet på Bygholm Park, en oase med stor legeplads og Bygholm Sø, perfekt til en afslappende gåtur.

Lejligheden byder på en høj stueplan, hvor vinduerne giver et dejligt lysindfald og udsigt over gaden fra en behagelig højde. Den rummelige kælder på 80 kvm tilbyder tre anvendelige værelser og et stort badeværelse, hvilket gør den til et ideelt multirum for både opbevaring og aktiviteter.

Foruden de indre kvaliteter, ligger lejligheden en kort gåtur fra Nørretorv, hvor du finder apotek, bager og kiosk. Med kun en kort gåtur til banegården og en kort køretur til motorvejen, er denne bolig perfekt for pendleren, der ønsker nem adgang til transportmuligheder.

Opdag freden ved det fredede naturareal Nørrestrand, som ligger en kort køretur væk, og tilføj et strejf af natur til din hverdag. Smedegade 42, st. er en bolig, der tilbyder en unik kombination af bylivets bekvemmeligheder og hjemmets ro. Her kan du skabe dit eget bynære fristed.

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.

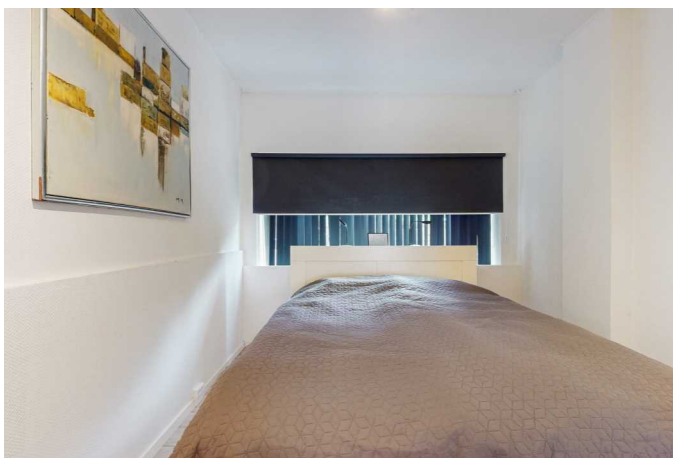
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024



Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

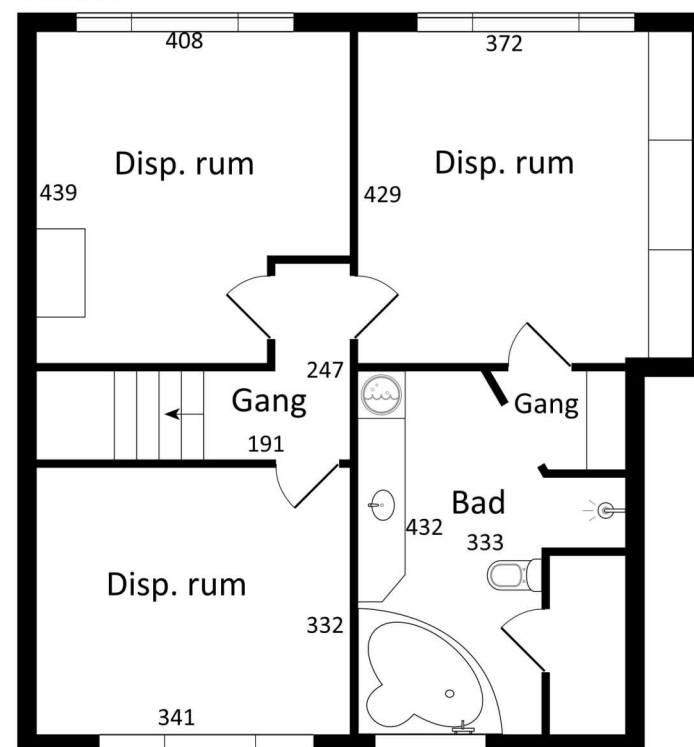
Dato: 23.07.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	32 a Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	321649
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.170.000 kr.
Grundværdi:	762.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.736.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	609.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	197 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	114 m ²
Heraf kælderareal:	83 m ²
BBR-boligareal:	132 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	30/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Skilte og facaderegulering
Lokalplan 22 - Smedegade, Lendropsgade, Møllegade og Kildegade

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplanramme - Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1868 lbnr. 975669-55 Tillægstekst Dok om plankeværk vinduer mm
Nr. 2 lyst d. 23.05.1916 lbnr. 975670-55 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 10.07.1917 lbnr. 975671-55 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, vinduer
Nr. 4 lyst d. 04.12.1935 lbnr. 1178-55 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 55_BC_428
Nr. 5 lyst d. 16.05.1973 lbnr. 10711-55 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 55_BC_415
Nr. 6 lyst d. 08.10.1974 lbnr. 27195-55 Tillægstekst Dok om tillæg til saneringsplan Filnavn: 55_BC_428

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung køleskab, gorenje ovn, gram opvask, keramisk kogeplade mærke vides ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Insekt: Rørskade: Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 13.760 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. 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. 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. Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter 2023
Rottebekæmpelse, ANSLÅETkr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
8.854
5.304
25.435
150Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte til administrator, anslåetkr.
kr.
kr.
kr.1.995.000
13.850
1.500
2.010.350

I alt

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

39.742

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.356 md./ 136.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.042 md./ 108.507 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 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: 23.07.2024
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: Smedegade 42, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: KT-0020-1632
Ejerudgift/md.: kr. 3.312

Dato: 23.07.2024

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:
--	---------------------------------

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