

Salgsopstilling

Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024



Beskrivelse:

Huset byder på en rummelig entré, med trappe til førstesalen, adgang til en hyggelig tv-stue og køkkenet. Køkkenet er ældre, men funktionelt og velindrettet. Derfra er der adgang til en spise-stue, som såfremt det ønskes kan laves til et køkkenalrum. Fra spise-stuen er der adgang til et rummeligt værelse, som evt. kan bruges til kontor, soveværelse eller nemt kan lægges sammen med tv-stuen. Fra spise-stuen er der desuden adgang til en stor udestue, hvor man kan nyde udsigten til haven, og ikke mindst den dejlige natrurige udsigt over de åbne marker.

På førstesalen er der, udover et gennemgangsværelse også to store værelser, som giver mulighed for udlejning eller af plads til børnefamilien. Kælderen har flere disponible rum, med rigelig plads til såvel, spisekammer, værksted vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Endvidere er der et badeværelse med gulvvarme og brusekabine.

Huset er beliggende på en 1011 m2 kvadratmeter stor grund. Haven indbyder til leg og afslapning og den store have giver rig mulighed for at anlægge en køkkenhave eller en skøn oase.

Med sine 99 kvadratmeter i stueetagen, 51 kvadratmeter på første sal og 73 kvadratmeter i kælderen - i alt 223 etage kvadratmeter - byder dette hus på masser af plads og fleksibilitet. Det er perfekt for dem der ønsker plads til at udfolde sig. Der er flere nye vinduer og i 2023 blev der installeret varmepumpe.

Udenfor er der indkørsel med plads til to biler samt en garage på 25 m2. Højtholmvej 7 ligger i det hyggelige Tyrsting, tæt på Klovborg og Brædstrup, hvor du finder alle nødvendige faciliteter som skoler, indkøb og fritidsaktiviteter. Området byder på idylliske, rolige og skønne naturomgivelser, hvor man kan høre fuglene kvidre, og et godt lokalsamfund, hvor man hurtigt føler sig hjemme.

Kom og oplev dette dejlige hus, der med sin charme og rummelighed kan blive jeres næste hjem.

Vigtig information:

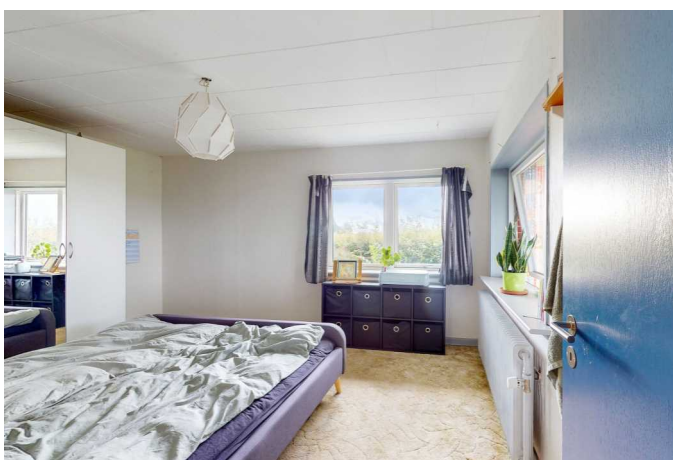
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Steffen Christensen

Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024

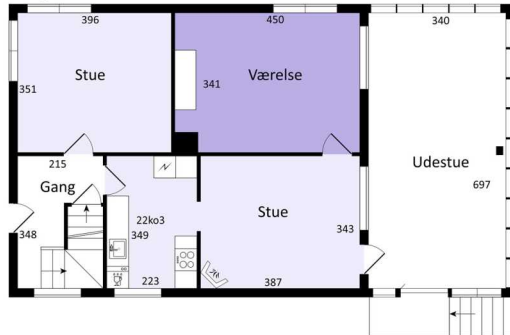


Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

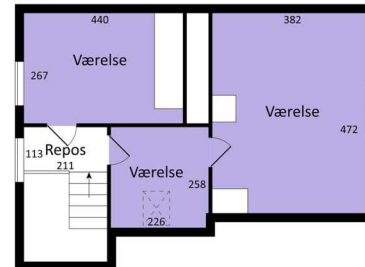
Dato: 18.07.2024



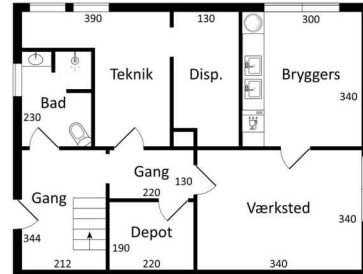
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 f Højtholm, Tyrsting
BFE-nr.:	4271622
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmpumpe
Opført/ombygget år:	1952/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.045.000 kr.
Grundværdi:	426.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	340.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.011 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m ²
- heraf heraf indbygget udestue	26 m ²
el. lign	
Kælderareal:	73 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Garage	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1952 lbnr. 929772-56 Tillægstekst Dok om vandforsyning
Nr. 2 lyst d. 07.03.1991 lbnr. 929774-56 Tillægstekst Dok om tilslutning til vandværk

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

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 8.549,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

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 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.

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 forurenede 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.

Adresse: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rottebekæmpelse, 2021	kr.	51	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.376
Skorstensfejning 2021	kr.	353	I alt	kr.	608.826
Husforsikring, 2021	kr.	4.796	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.		
Adm. jordegbyr, 2021	kr.	20			
Renovation jf. Horsens Kommune husholdningsgebyr	kr.	2.043			
Renovation jf. Horsens Kommune retsaffald	kr.	2.105			
Ejerudgift i alt 1 år		16.596			

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/nettoydelser 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.446 md./ 41.349 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.741 md./ 32.895 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: 17.07.2024
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: Højtholmvej 7, Tyrsting, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: KH-0021-0163
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 18.07.2024

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