

Bollervej 115, 8700 Horsens

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**199**
Kontant	**3.198.000**	Andre bygninger	**250**
Ejerudgift	**2.263**	Grund ha	**7,3940**
Byggeår/ombygget	**1938/2007**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6961728**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026



Velholdt nedlagt landbrug med 7,4 ha grund - med kr. 3.250,- om måneden i forpagtningsindtægt!

I kan slippe jeres boligdrømme løs på knap 7,4 hektar jord på denne skønne nedlagte landejendom tæt på byen. Her kan særligt børnefamilien, den hesteglade køber eller familien med særlige behov for dyrehold, eget værksted og udhusplads nemt finde sig til rette.
Naturen, som omkranser ejendommen, er virkelig attraktiv, da I kan kigge udover marker så langt, øjet rækker. Samtidig er der kun få kilometer til skole og indkøb samt nem adgang til motorvejs- og vejnettet. Det er også værd at nævne, at der er mulighed for at købe sig et halkort til naboens ridehal, og at skolebussen kører lige udenfor.

Lyse og imødekommende overflader og udsigt over marker er bare et udsnit af de ting, som venter jer på solide og velholdte Bollervej 115. De 199 boligkvadratmeter hænger godt sammen og fordeler sig på velindrettede og rummelige opholdsrum og fire gode værelser, hvor I har fleksible muligheder for indretning: F.eks. giver det disponible rum ovenpå mulighed for at etablere endnu et badeværelse. Derudover råder stueetagen over en stor, lys vinkelstue og et pænt køkken i åben forbindelse heraf. Køkkenet er udstyret med alle de nødvendige hvidevarer, og ellers fordeler planløsningen sig over et godt stort bryggers og et badeværelse, og så er der ydermere adgang til en dejlig udestue. Ovenpå finder I værelserne og et stort opholdsrum, som I kan indrette helt, som I ønsker.

Da ejendommen blev tilbygget i 2007, kom der dermed også nye betontagsten på hele stuehuset, og derudover er der installeret solceller og kvalitetspillefyr. Endvidere giver de gode udhuse masser af muligheder til eksempelvis at holde dyr eller måske ombygge til en fed gildesal. Ja, mulighederne er næsten uendelige med dette lækre, store grundareal med shelter, muligheden for dyrehold, jagt og meget mere.

Hvis I ønsker jer en velholdt landejendom tæt på byen, skoven og fjorden, så kom på en fremvisning i dag.

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: Rikke Klausen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

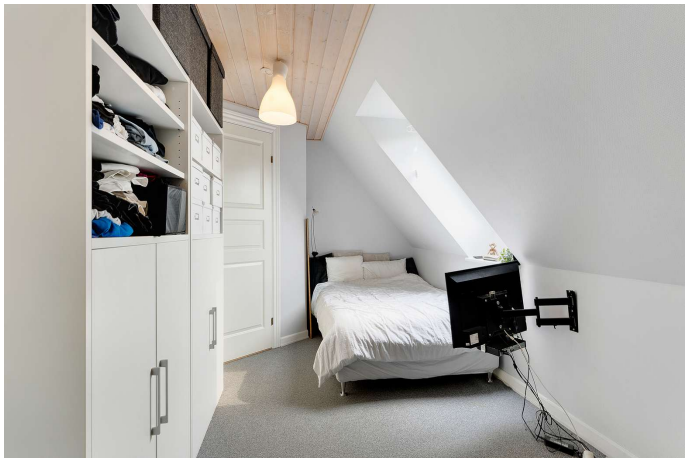
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

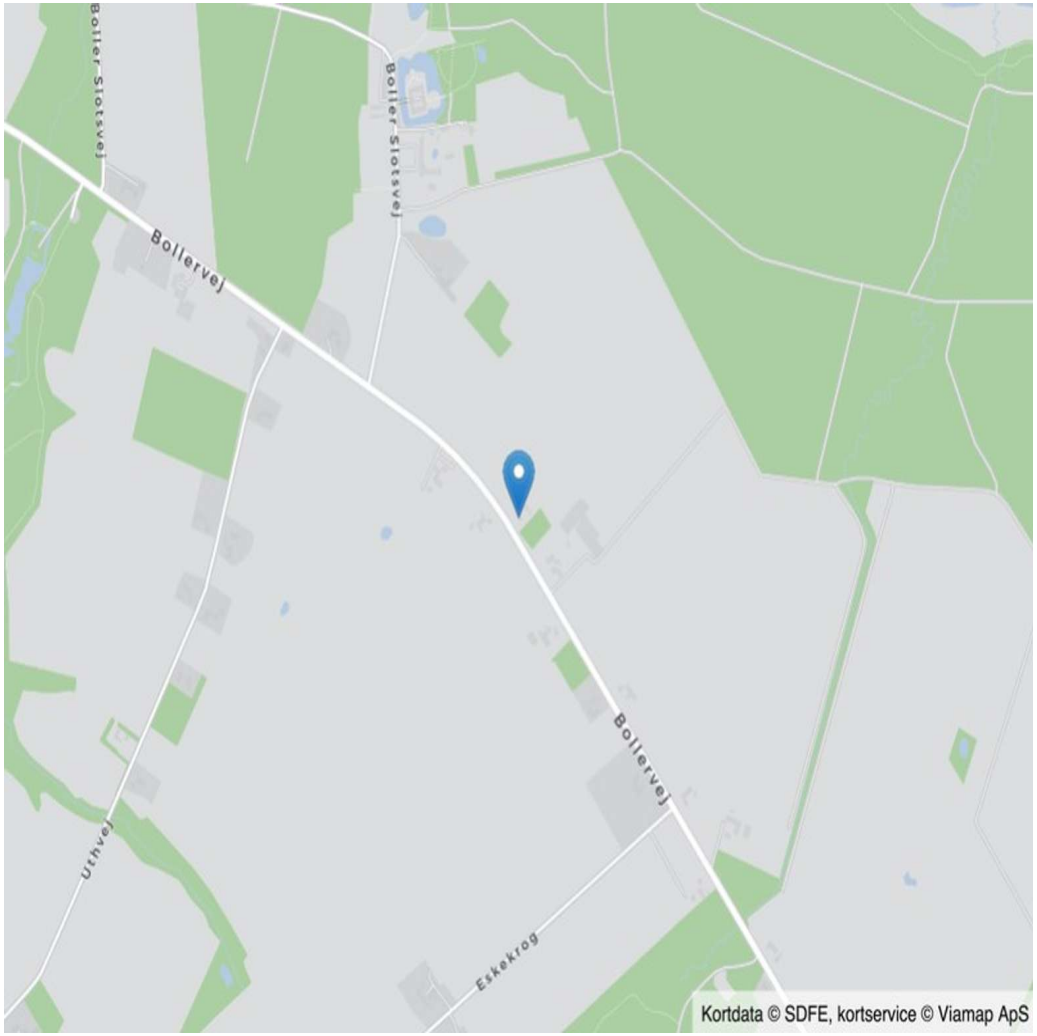
Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Nedlagt landbrug
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1bz Boller Hgd., Uth
BFE-nr.:	4325244
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	1.627.000
Grundværdi bolig:	658.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.301.600
Grundlag for grundskyld bolig:	12.974
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	572.054
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	7,3940 ha
Boligareal i alt:	199 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	18 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	148 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	60 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	30 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Køle/svaleskab (Electrolux), emhætte (Blomberg), opvaskemaskine (Zenz), indbygningsovn (Gorenje) keramiske plader (Blomberg) Mulighed for fiber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.03.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 16.07.1976 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 02.02.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AA
- Nr. 4: 01.08.1989 - Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 1AQ

Planer
Kommuneplan 2025-2037

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 4.829 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de bruger ca. 7-8 paller træpiller om året.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.638
Renovation	kr.	2.915
Skorstensfejning	kr.	517
Rottebekæmpelse	kr.	248
Grundskyld - boligdel	kr.	113
Grundskyld - erhversdel	kr.	4.119
Husforsikring	kr.	12.605
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.155

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
I alt	kr.	3.219.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 11.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.125.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.031.000
Nr. 7: hovedstol kr. 250.000
Nr. 8: hovedstol kr. 130.000
Nr. 9: hovedstol kr. 387.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Skovbyggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjer

Bevaringsværdi
Ejendommen er kategoriseret som bevaringsværdi kategori 6 og 8.
Bygning 1: Bevaringsværdi kategori 6
Bygning 2: Bevaringsværdi kategori 6
Bygning 3: Bevaringsværdi kategori 6
Bygning 4: Bevaringsværdi kategori 8

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.

Foreløbig vurdering
Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 2023 flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.627.000
Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 17.000
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 658.000
Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 640.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0,00.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1bz - Boller Hgd., Uth	7,3940 ha	0 m²
Areal i alt	7,3940 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Bollervej 115 - Stuehus til landbrugsejendom	1938/2007	199 m²	199 m²
Nr. 2 - Bollervej 115 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1938	148 m²	
Nr. 3 - Bollervej 115 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1938	60 m²	
Nr. 4 - Bollervej 115 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1940	30 m²	
Bygningsareal i alt		449 m²	199 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Tryg Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Bollervej 115 - Stuehus til landbrugsejendom	

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	3.198.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.198.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling): Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Sejet planteforædling forpagter 6.5 HA af matr. Boller Hgd.Uth1 bz
Aftalen løber til d. 31.12.2026 ved evt. opsigelse skal dette varsles 15 mdr. før en dyrkningssæsons ophør, som er aftalt til at være den 30/9.
Den samlede årlige forpagtningsafgift andrager kr. 39.000,-

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.