

REAL



Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	91
Kontantpris	650.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.475	Grund m2	2.059
Byggeår/ombygget	1900/1975	Energimærke	G

Sagsnr. **6962118**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke mulighed for at skabe dit eget drømmehjem i naturskønne omgivelser. Denne ejendom, der er et håndværkertilbud, tilbyder en fantastisk chance for dem, der ønsker at bygge nyt og nyde det rolige liv på landet. Med et forsømt boligareal på 91 m² opført i år 1900 samt 247 m² udhus fra 1960, står denne ejendom som et nedrivningsværdigt projekt med uendelige muligheder.

Ejendommen ligger perfekt ugeneret med en betagende udsigt over åbne marker, hvor du kan nyde freden og roen uden forstyrrelser fra byens larm. Grunden strækker sig over hele 2.059 m² og giver dig rigelig plads til at realisere dine boligdrømme. Her kan du skabe din egen oase med en opvokset have, hvorfra du har mulighed for at få den mest fantastiske udsigt over landskabet.

Beliggenheden er ideel for dem, der ønsker både landlig idyl og nem adgang til byens bekvemmeligheder. Ejendommen ligger i kort afstand til Nim, hvor du finder indkøbsmuligheder samt skole og daginstitutioner – alt hvad børnefamilien behøver indenfor rækkevidde. Der er også skolebusforbindelse direkte til Nim, hvilket gør hverdagen lettere for de små.

For pendleren eller dem med behov for offentlig transport er der kort afstand til busforbindelser ved Åvej mod Lund og Brædstrup. Det er også nemt at komme ud på de større veje herfra, hvilket gør det let at nå andre destinationer hurtigt og effektivt.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun en sjælden mulighed for at bygge nyt i smukke omgivelser men også chancen for at leve det liv mange drømmer om – væk fra stressen men stadig tæt nok på alle nødvendighederne. Hvis du har hænderne skruet rigtigt på eller kender nogen der har, så grib muligheden nu! Skab dit eget paradys midt i naturen.

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

Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

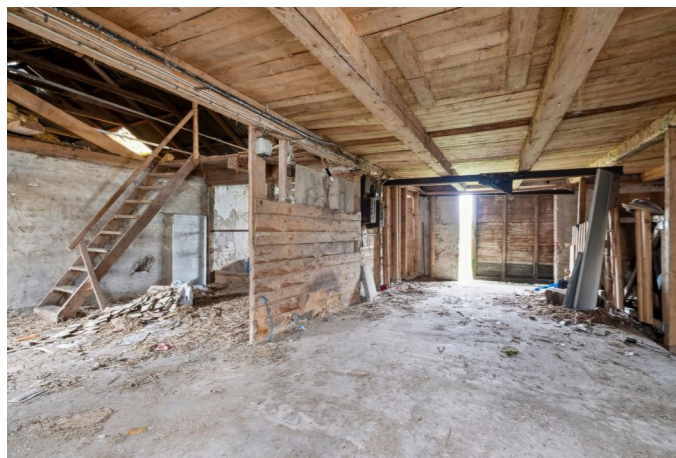
Dato: 30.01.2026



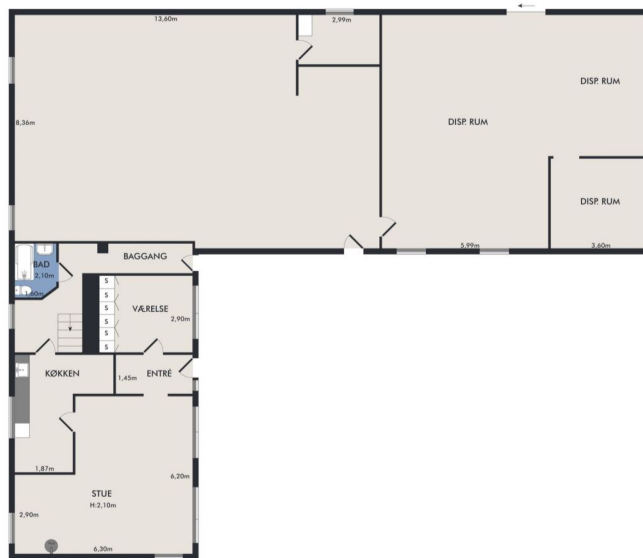
Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026



Dato: 30.01.2026





Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	35 a Nim By, Nim
BFE-nr.:	4301214
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	SOP: Samletank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	429.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.059 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	11 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	215 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 32.300 Forbrug: 30.797,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ovenstående forbrug jf. energimærke indeholder 17.347 kWh samt 6,1 kløvet rummeter brænde, samlet udgift hertil kr. 32.300.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats (produceret før 1. januar 2003):

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

2020 vurdering

Der foreligger en 2020-vurdering ejendommen. Denne vil blive vedlagt en købsaftale.



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	3.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.505
Husforsikring	kr.	6.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	662.255
Skorstensfejning	kr.	432	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	237			

Ejerudgift i alt 1 år

17.699

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.532 md./ 42.388 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.862 md./ 34.343 år v/25,20%
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: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Porskærvej 9, Nim, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6962118
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 30.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Nykredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	381.875	381.875	387.367	DKK	2,73	43.070	11,25	3,33	4.426		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

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.