

REAL



Bollervej 115, 8700 Horsens

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	199
Kontantpris	3.398.000	Andre bygninger	238
Ejerudgift	2.336	Grund ha	7,3940
Byggeår/ombygget	1938/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **6961728**

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: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

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 imødekomende 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

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025



Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

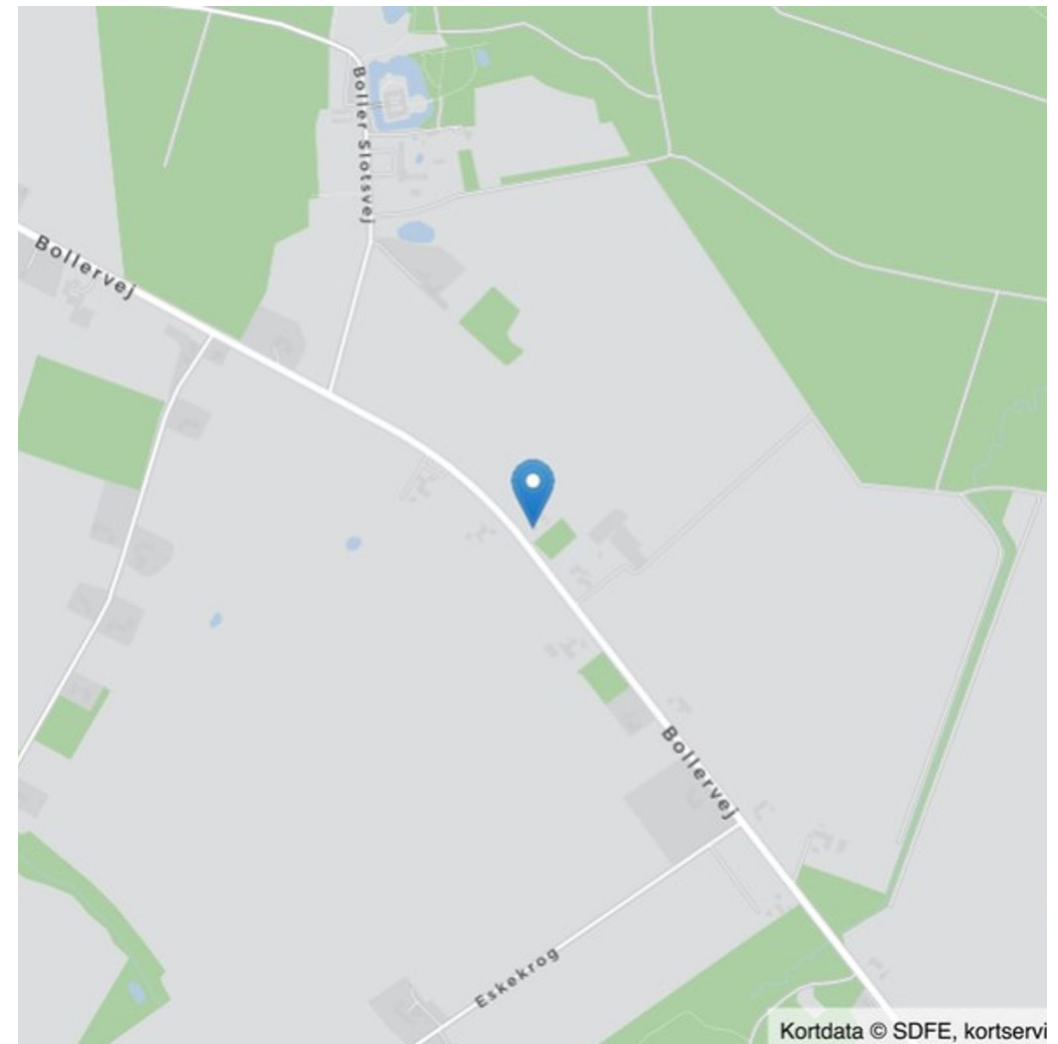
Dato: 29.11.2025



Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 bz Boller Hgd., Uth

Arealer i alt

Areal

7,3940 ha

7,3940 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Bollervej 115 - Vaskerum, fyrrum og stald

148 m²

Nr. 3 Bollervej 115 - Lade med adgang til

60 m²

halmloft

Nr. 4 Bollervej 115 - Gammel hønsehus og

30 m²

redskabshus

Bygningsareal i alt

238 m²

Købesummens fordeling

Ejerboligen

kr. 2.398.000

Jorden

kr. 900.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)

kr. 300.000

Rest til fordeling

kr. -200.000

Købesum i alt

kr. 3.398.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Bollervej 115 - Vaskerum, fyrrum og stald

kr.

Bollervej 115 - Lade med adgang til halmloft

kr.

Bollervej 115 - Gammel hønsehus og redskabshus

kr.

Andre bygninger i alt

kr. 300.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er trix tank

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☒ Ja ☐ Nej

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☒ Ja ☐ Nej

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Sejlet 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)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	1 bz Boller Hgd., Uth
BFE-nr.:	4325244
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeanstallation:	Pillefyr Baxi Multi heat 1.5
Opført/ombygget år:	1938/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.627.000 kr.
Grundværdi bolig:	658.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.301.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	13.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,3940 ha
Boligareal i alt:	199 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	89 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Udestue:	18 m ²
Driftsbygninger m.v.:	238 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Ingen

Lokalplaner:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1970 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 16.07.1976 Dok om adgangs begrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 02.02.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AA
Nr. 4 lyst d. 01.08.1989 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 1AQ

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/svaleskab (Electrolux), emhætte (Blomberg), opvaskemaskine (ASKO), indbygningsovn (Gorenje) keramiske plader (Blomberg)

Mulighed for fiber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos ejendomsmægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 4.829,00 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr Baxi Multi heat 1.5
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at de bruger ca. 7-8 paller træpiller om året.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjer

Bevaringsværdi

Ejendommen er kategoriseret som bevaringsværdi kat 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 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 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 i 2024.



Adresse: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.638	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.398.000
Husforsikring	kr.	12.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	3.420.250
Skorstensfejning	kr.	497	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.	232			
Grundskyld - boligdel	kr.	125			
Grundskyld - erhversdel	kr.	4.608			

Ejerudgift i alt 1 år

28.028

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.888 md./ 214.650 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.478 md./ 173.734 år v/26,48%
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 3 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 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: Bollervej 115, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 3.398.000

Sagsnr.: 6961728
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 29.11.2025

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	1.064.557	1.064.557	1.082.727	DKK	5	79.747	23,75	5,13			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.031.000	1.025.585	1.031.700	DKK	-0,06	27.247	20,50	5,89			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.