



REAL

Primulavej 39, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.381	Grund m2	830
Byggeår/ombygget	1972/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **6962329**

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: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Når man kører forbi denne ejendom, så vil tankerne hurtigt henledes på ordentlighed og perfektionisme. Dette er nogle gode men meget passende karaktertræk for Primulavej 39. Alt står fuldstændig fint og indbydende og velholdt til fingerspidserne.

Ejendommen er meget velbeliggende på lukket vænge. Hertil tilføjes at vi stadig er tæt til skolen, indkøb samt let adgang til motorvejsnettet. Herudover kun 10 min til centrum.

Ejendommen ses udvendig med en for- og baghave med skønne miljøer og alt står fulstændig skarpt. Til haven ses både et stort redskabsrum med stor overdækning til samt et nydeligt drivhus. Herudover carport med udhus hvor der er opsat fine trolæktlofter.

Taget er skiftet i 2005, der er kloaksepareret, der er fjernvarme og så står facaden super flot med velholdte vinduer.

Bryggers fra Designa i lyst inventar fra ca år 2010 med gulvvarme. Herfra med adgang til badeværelse med bruseniche der ligeledes er fra 2010.

Designakøkken fra 2019 hvor der er åbnet op således, at man har et skønt stort køkkenalrum. Tidligere to værelser er fjernet. Køkkenet ses med gode hårde hvidevarer og masser af skabsplads. Et lille hyggeligt vinrum var der også plads til. Stue med flot trægulv der er slebet og lakeret i 2019.

Værelsesafdelingen består af 4 rigtig gode værelser, hvoraf der fra soveværelset er udgang til have og terrassemiljø. Tilhørende badeværelse med bruseniche fra 2007 hvor det hele blev skiftet ved renoveringen.

Hvis du leder efter et hus hvor du føler dig tryk og sikker med et huskøb, så er denne bolig et rigtig godt valg.

Vi ser frem til at vise dig boligen

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: Søren Andersen

Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Terrasse

Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025



Badeværelse



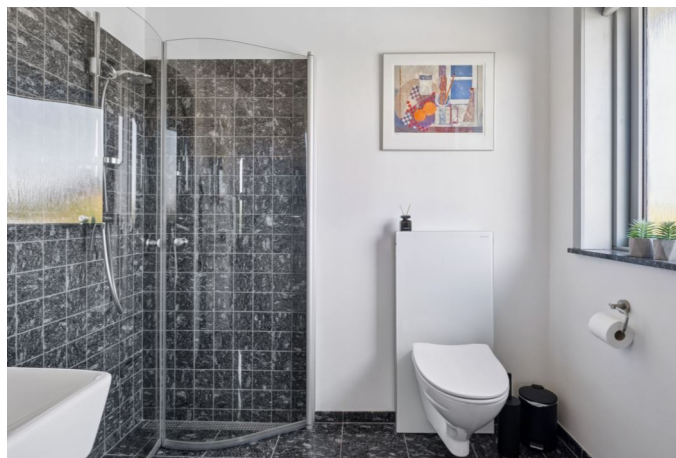
Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Bryggers

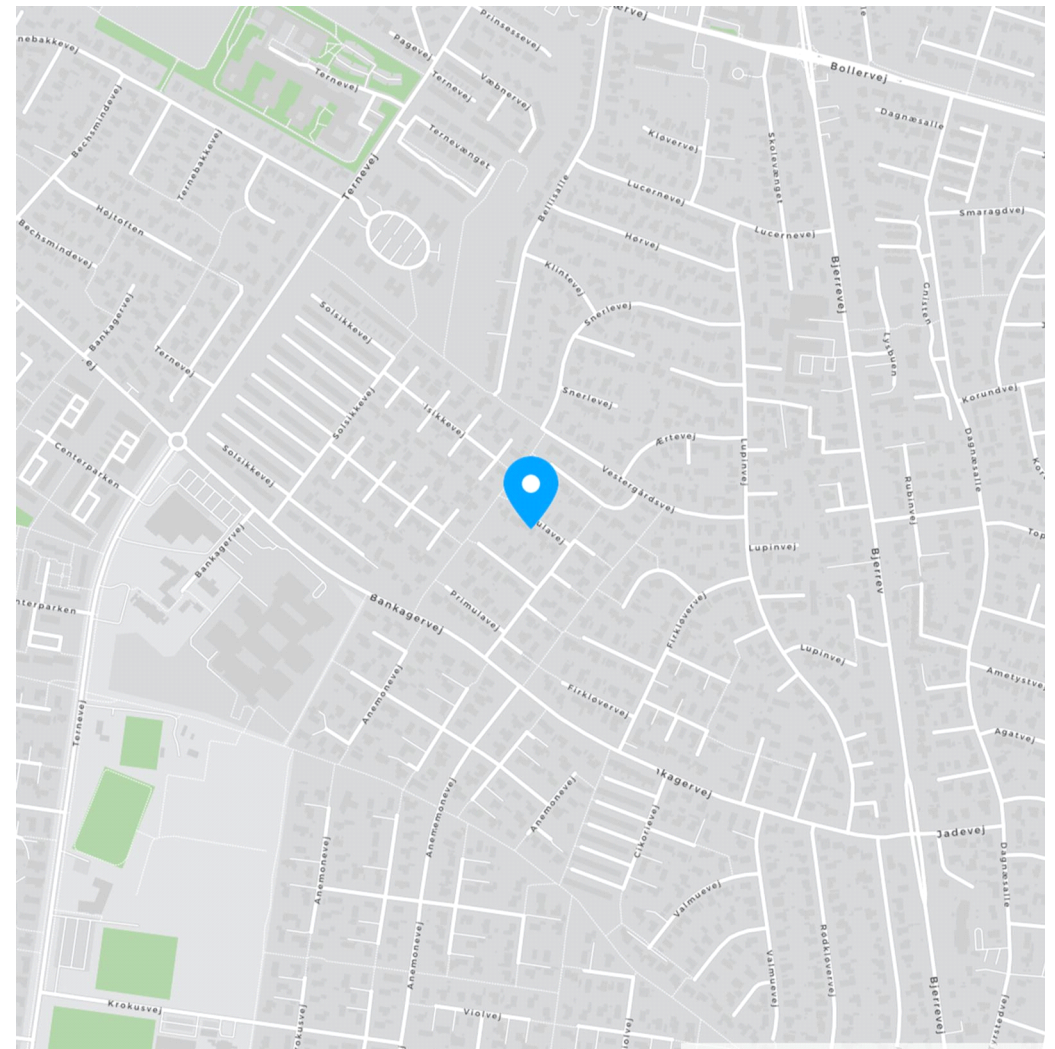
Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	19 bl Tyrsted By, Tyrsted
BFE-nr.:	4340781
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.202.000 kr.
Grundværdi:	903.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.761.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	722.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	830 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	16 m ²
Udhus:	18 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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 18.07.2019 Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/ryseskab (Siemens), opvaskemaskine (Siemens, studioline), emhætte (Gorenje), kogeplade induktion (Siemens, studioline),
indbygningsovn (Asko), kombiovn (Asko).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 17,06 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 13.712,15.

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.984	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.285	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.809	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	2.722.307
Grundejerforening	kr.	4.000	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.	171			
Ejerudgift i alt 1 år		28.572			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.555 md./ 174.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.646 md./ 139.748 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 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: 12.09.2025
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: Primulavej 39, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6962329
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 12.09.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.066.093	1.066.093	1.070.930	DKK	4	73.112	25,25	4,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Birkeparken 2

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ikke registreret på BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens havekur på ca. 35 m² og ejendommens drivhus ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeldelse.

Grundejerforening

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.