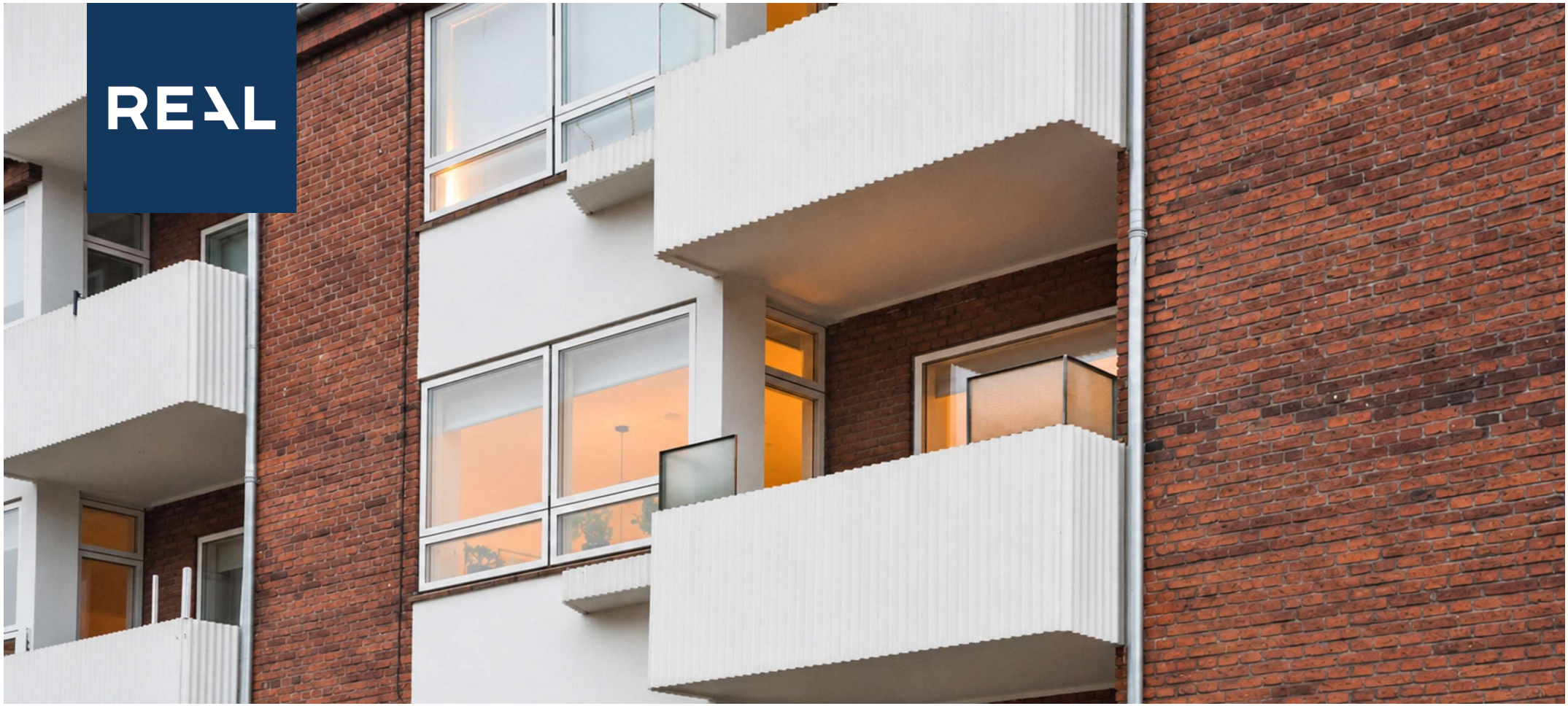


Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**108**
Kontant	**1.496.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.696**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1956**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6962642**

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: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000
Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696
Dato: 26.11.2026



Velkommen til denne indbydende og rummelige ejerlejlighed på hele 108 m², hvor klassisk charme, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Her får du en lys og helt indflytningsklar bolig på 1. sal med flotte trægulve, højt til loftet og et skønt naturligt lysindfald.
Lejligheden byder i dag på tre stuer en suite og to soveværelser, men den fleksible planløsning giver også mulighed for at indrette den ene stue, som et ekstra værelse. Den sidste stue er med sin indbyggede skabsvæg særdeles oplagt som soveværelse. Her får du med andre ord en bolig med masser af plads og fleksibilitet – en lejlighed, du ikke lige vokser ud af! Hertil kommer et flot og veludnyttet HTH-køkken fra 2017 samt et pænt og veludnyttet badeværelse med bruseniche og vindue til det fri.
Fra lejligheden er der udgang til en skøn vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes.
Dertil kommer, at der til lejligheden hører et stort og særdeles anvendeligt kælderrum til. I kælderen er der ligeledes fælles cykelrum, vaskerum med mulighed for vaskeri samt separat tørrerum.
Parkeringspladsen er selvfølgelig lige uden for døren.
Ejendommen fremstår yderst velholdt og løbende opdateret med blandt andet vinduer fra 2016 og nylig separatkloakering (på grunden), som samtidig har medført en flot ny belægning omkring ejendommen. Her er masser af luft omkring bygningen og grønne fællesarealer, der giver et dejligt åbent indtryk.
Allerede når du træder ind i opgangen mødes du af et lyst, flot og velholdt indtryk, og her er naturligvis dørtelefon. Ejerforeningen har desuden både vicevært og professionel administration tilknyttet.
Beliggenheden er attraktiv og meget central med i gåafstand til Horsens' hyggelige byliv, caféer, indkøb og banegården. Samtidig er der nem adgang til de grønne omgivelser ved Bygholm Park, Bygholm Sø og Åbjergskoven.

Lejligheden står nu tom og er helt klar til sin nye ejer – så her er der mulighed for en nem overtagelse og en ny hverdag i skønne rammer, hvor du blot skal indrette dig!

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: Julie Holst Mosegaard

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

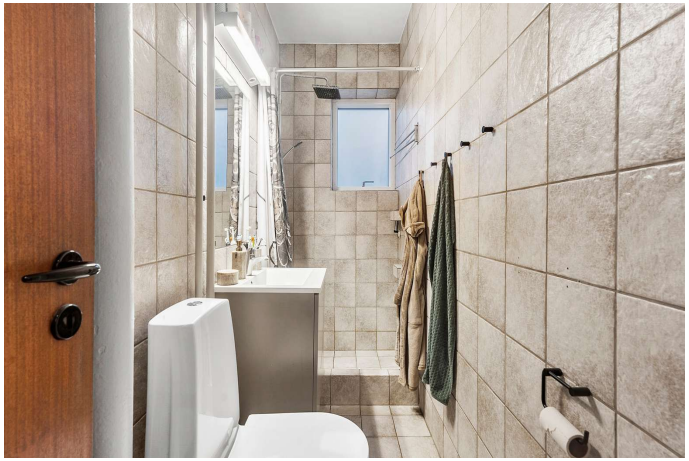
Adresse: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026







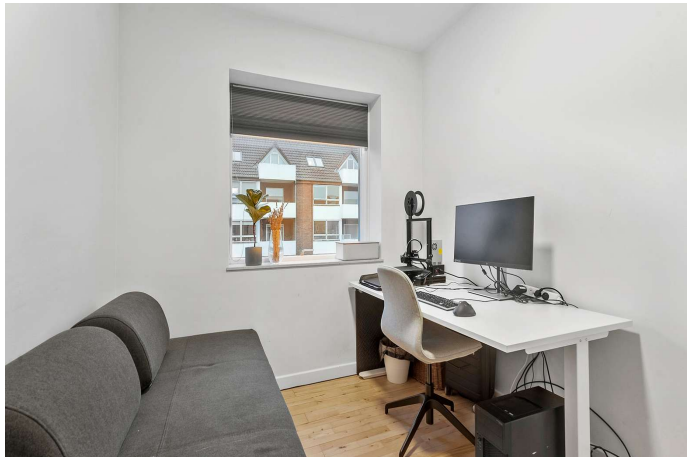

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

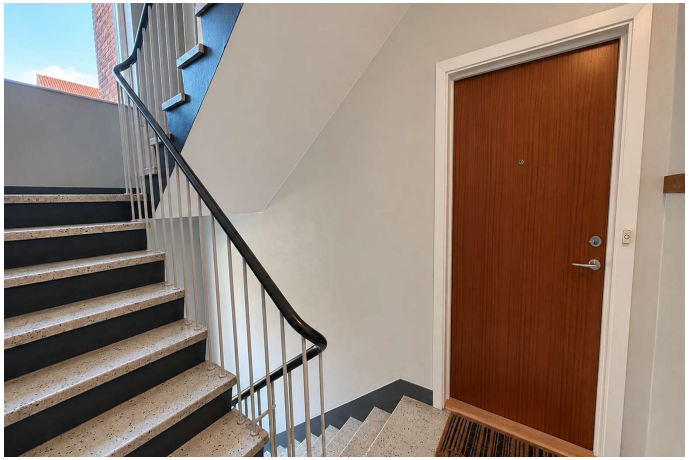
Adresse: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

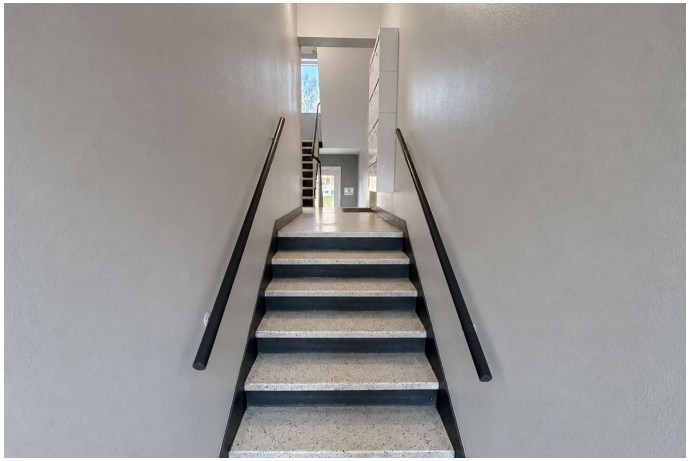
Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026













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: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026













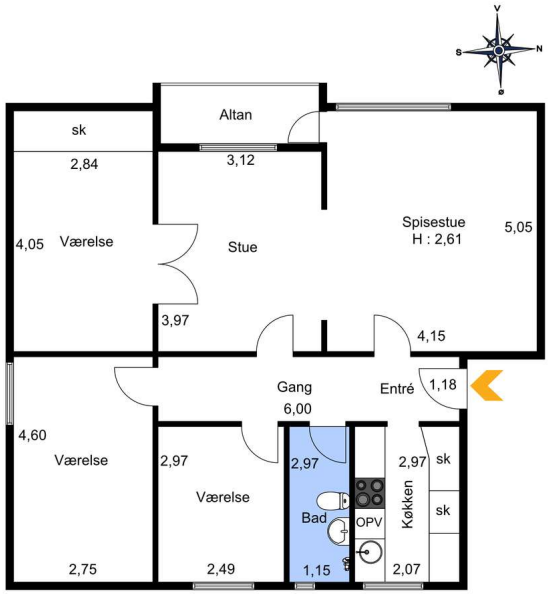
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

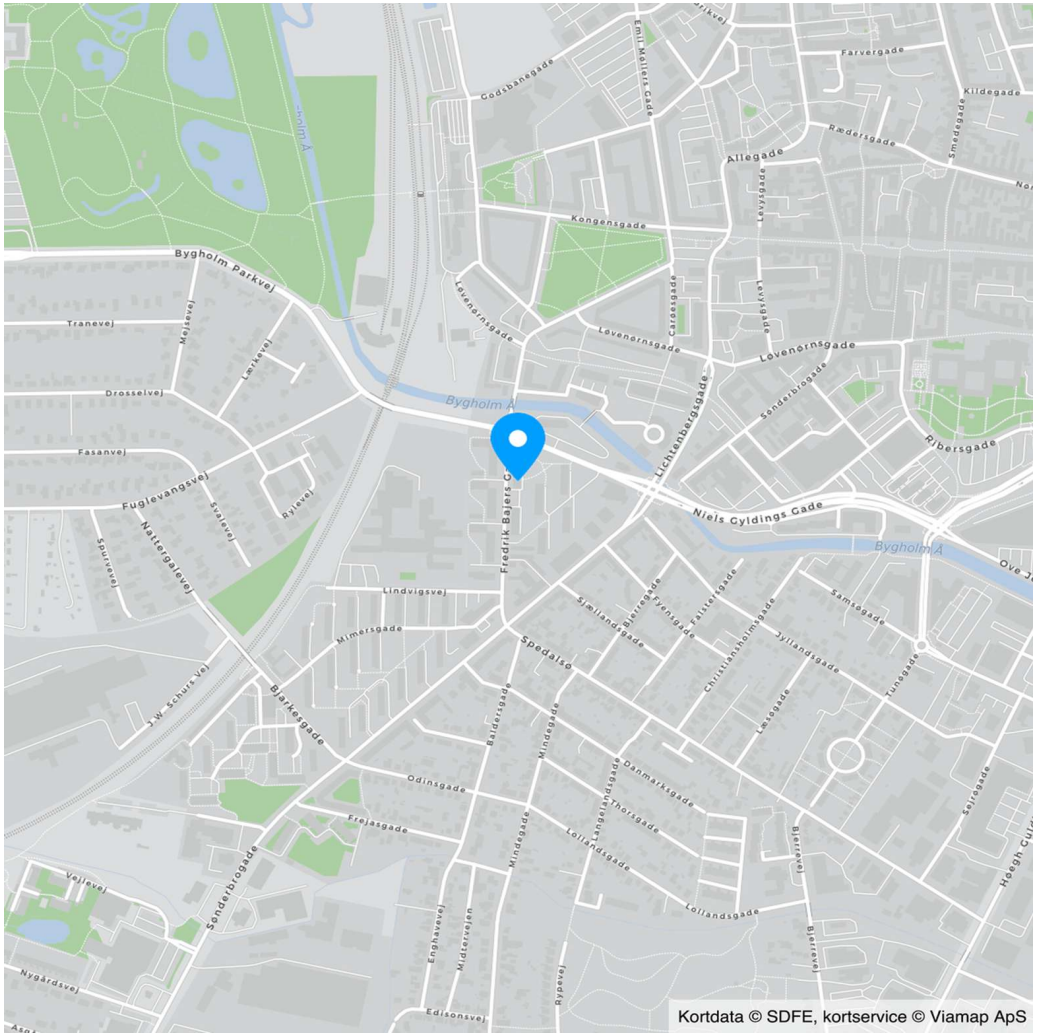
Adresse: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026



Vejledende tegning 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: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	35ay Horsens Markjorder
BFE-nr.:	325515
Ejerl. Nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.674.000
Grundværdi:	744.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.339.200
Grundlag for grundskyld:	595.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	126 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	103 m^2
- Heraf tinglyst areal til Kælderrum	23 m^2
BBR-boligareal:	108 m^2

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

* 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/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (AEG), Ovn (AEG, Indbygningsovn), Kogeplade (AEG, Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 18.09.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.08.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 31.01.1977 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 14.06.1977 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Søndervænget II Horsens
- Nr. 5: 29.03.1995 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Søndervænget II HS, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan 10BO08 - Kommuneplan 2025-2037

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice, som kan rekvireres ved RealMæglerne Horsens.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 9000 årligt aconto til varmt vand og varme.
Da lejligheden pt står tom kan seneste varmeregnskab med en udgift for 2025-2026 på i alt kr. 4.680 ikke forventes at være retvisende, hvorfor beløbet til den årlige udgift derfor er anslået ud fra tidligere beboet periode.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.830
Grundskyld	kr.	5.178
Fællesudgift	kr.	20.213
Rottebekæmpelse	kr.	133
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.355

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.496.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.506.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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

Adresse: Fredrik Bajers Gade 7, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 6962642
Ejerudgift/md.: kr. 2.696

Dato: 26.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 728.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Søndervænget II
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 490 / 32774
Tinglyst: 490 / 32774
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Brugsret til eget tinglyst kælderrum.

Fællesfaciliteter
Fælles parkeringsplads og grønt areal. Desuden vaskerum med mulighed for vaskeri, fælles tørrerum samt cykelkælder.

Andre forhold af væsentlig betydning
Fællesudgifter
Fællesudgiften indeholder bygningsforsikring, renovation, udvendig vedligehold, vicevært, udgift til administration samt fælles el. Fællesudgiften udgør i alt til betaling kr. 2.495 pr. måned. Beløbet er inkl. aconto kr. 750 for varmt vand og varme.
Det er desuden muligt at tilkøbe vinduespudsning.

Husdyr og udlejning
Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejligheden.

Det er tilladt at udleje lejligheden.

Kloakseparering på grunden
Køber er gjort bekendt med at der er foretaget kloakseparering på ejerforeningens grund, men da der ikke er forberedt til det i
offentlig vej, er den endelige tilslutningen endnu ikke foretaget. Derfor står ejendommen forsat som fælleskloakeret på BBR.

Jordforurening
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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.