



REAL

Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	138
Kontantpris	1.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.211	Grund m2	152
Byggear/ombygget	1910/1981	Energimærke	C

Sagsnr. **6962220**

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: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Emil Bojsens Gade 17

På Emil Bojsens Gade 17 finder du et sjældent udbudt byhus i en stille, charmerende gade midt i et af Horsens' mest populære kvarterer. Her bor du få minutters gang fra havnefronten, det stemningsfulde latinerkvarter, caféer, kulturtilbud og daglige indkøb.

Boligen fremstår velholdt og indbydende med en varm atmosfære og lækre materialevalg. Senest er hjemmet opdateret med et moderne køkken og flere forbedringer, så du kan flytte direkte ind.

Boligen er fordelt over fire veludnyttede plan:

Stueplan: Lys stue med adgang til separat værelsesafdeling med badeværelse og mulighed for walk-in – ideelt som forældre- eller teenageafdeling.

1. sal: Lyst og åbent køkken-alrum med spiseplads, hyggelig stue med brændeovn og udgang til en solrig altan.

Øverste etage: Soveværelse med udgang til vestvendt altan, et ekstra værelse og endnu et badeværelse.

Kælder: Tør og funktionel kælder med gode disponible rum, bryggers med vaskefaciliteter og masser af opbevaringsplads

Uderum med ro og privatliv

Bag huset venter en hyggelig, lukket gårdhave med adgang fra vejen – perfekt til grillhygge, børneleg eller en rolig kop kaffe i morgensolen. Fra de øvre etager er der fin udsigt over kvarterets tage og byens liv, uden at gå på kompromis med ro og privatliv.

Det hele lige om hjørnet

Med skole, daginstitutioner, supermarked, byens kulturtilbud og fjorden inden for gåafstand, får du her en hverdag med både bekvemmelighed og livskvalitet.

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: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026



Adresse: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026



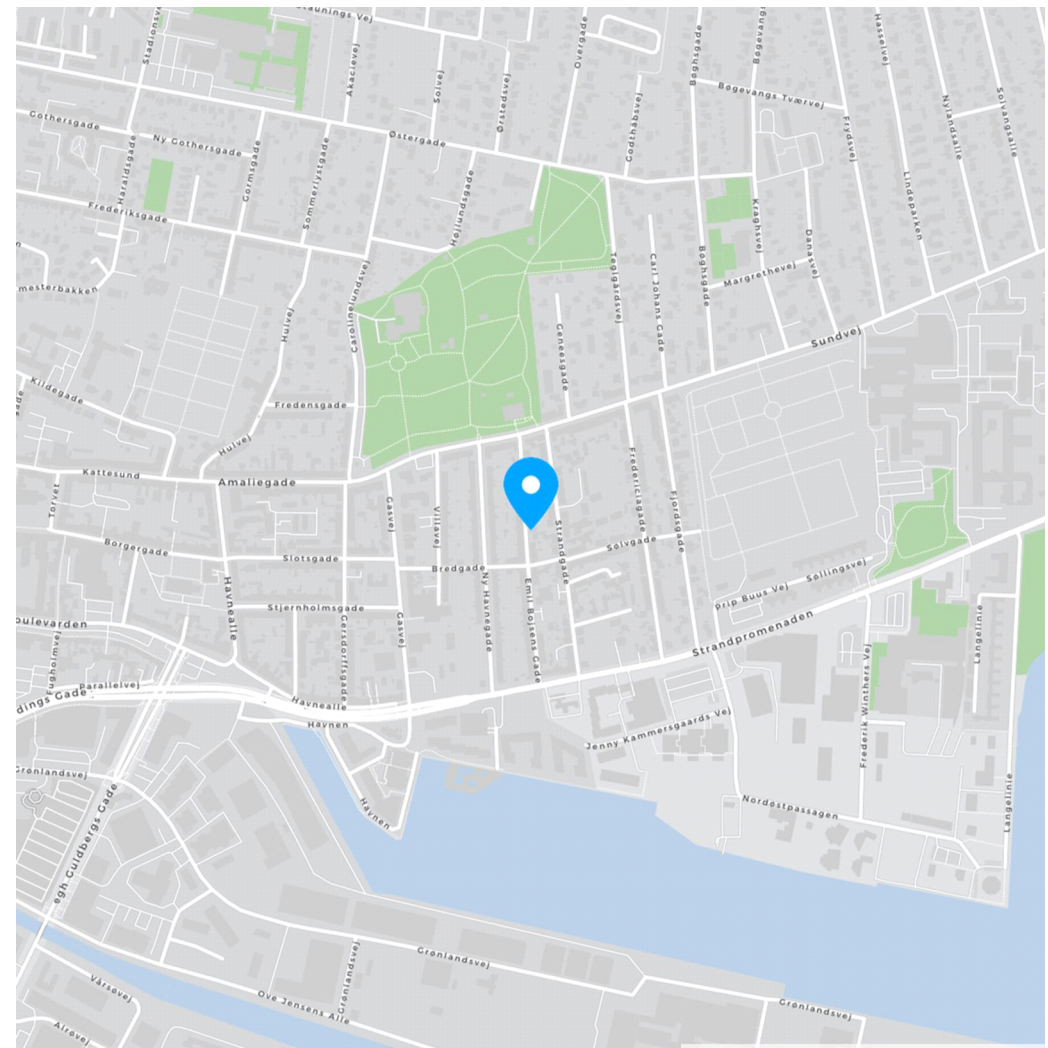
Adresse: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	110 c Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5643480
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.402.000 kr.
Grundværdi:	985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.921.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	788.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	152 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	54 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.

Lokalplan:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.09.1902 Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv,
vinduer døre trapper mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 12.05.1903 Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab (Liebherr), opvaskemaskine (Ikea), emhætte (Ikea), kogeplade induktion (Ikea), indbygningsovn (Ikea).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 19,77 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er pr. 30-06-2023 til 30-06-2024 kr. 16.972,26

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 C.

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 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 foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 6, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.



Adresse: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.800	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	6.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.434	I alt	kr.	2.019.350
Skorstensfejning	kr.	645	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.	102			

Ejerudgift i alt 1 år 26.529

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.768 md./ 129.211 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.727 md./ 104.722 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: 28.01.2026
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: Emil Bojsens Gade 17, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 6962220
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 28.01.2026

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

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.