



REAL

Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.432		
Byggeår	1906	Energimærke	C

Sagsnr. **6961991**

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: Stjernholmegade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Der er tale om en super skøn lejlighed i hjertet af Horsens. Adressen er så central, at du blot på få skridt står i midtbyen med et bredt udvalg af butikker og hyggelige spisesteder. I modsat retning kan du på få minutter befinde dig på det stemningsfulde Langelinie, hvor fjorden frister til en svalende dukkert på de varme sommerdage. Samtidig kan du glæde dig over ejendommens gårdmiljø, som byder på flere muligheder, hvad enten det skal være på den lækre solrige træterrasse eller i skyggen, samt en fin og velholdt have med mindre buske og træer.

Når du træder ind i denne lejlighed, får du straks følelsen af en god og hyggelig atmosfære. Lejligheden byder på en god loftshøjde på op til 2,70 meter. Lejlighedens stueplan byder på en god stue med masser af plads til en hyggelig sofaafdeling. Herfra åbner en flot fransk dobbeltdør op til lejlighedens flotte HTH-køkken fra 2023 med plads til et stort spisebord. Derudover findes et fint badeværelse med bruseniche. 1. salen byder på en ekstra stue, hvor der er adgang til en fin sydvendt tagterrasse, med dejlig udsigt ned til havnen, samt et mindre disponibelt rum. Herudover finder du 2 gode og store disponible rum, som i dag anvendes til hhv. kontor og soveværelse. Soveværelset har fine synlige loftsbjælker og er så stort, at den ene halvdel i dag rummer sælgers walk-in, som vi næsten tør kalde "Byens største walk-in". Herudover er der tilmed et godt vaskerum med plads til vaskemaskine og tørretumbler, samt et toilet.

Ejendommen er opført i 1906, og fremstår udvendigt i sin klassiske charme, som passer ind i det hyggeligt kvarter ejendommen er beliggende. Til lejligheden hører et stort kælderrum, så du har masser af muligheder for opbevaring. Der findes p-pladser lige ude foran ejendommen, og det er muligt at leje en garage på vejen lige bagved til 375 kr./md.

Udover lejlighedens 108 m2 bolig, er der herudover et stort disponibelt rum sælger har etableret, der bruges til soveværelse samt garderobe

I alt er der 159 tinglyste m2 til lejligheden.

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: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

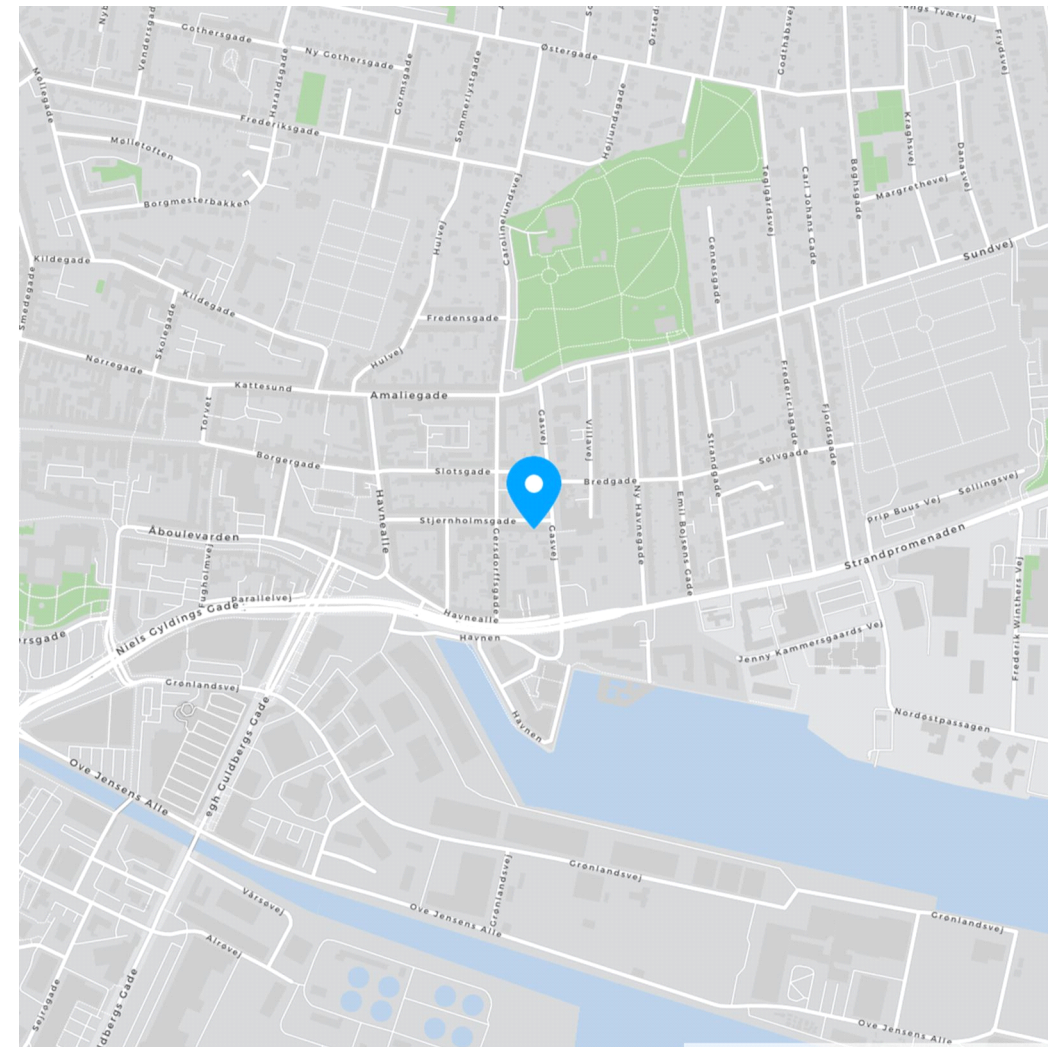
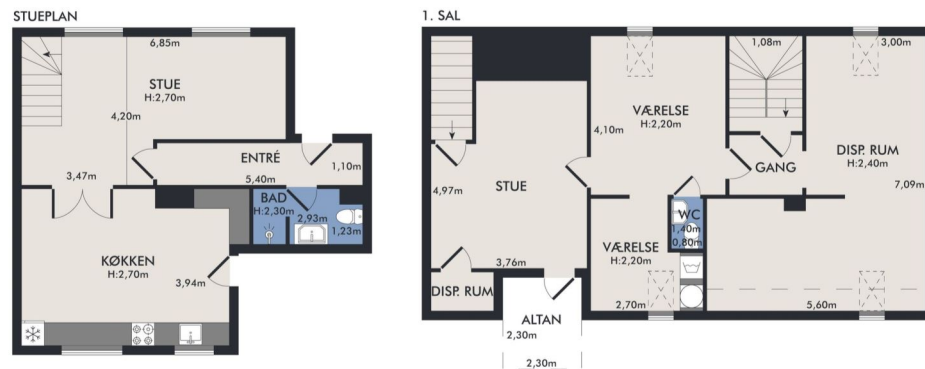
Dato: 30.01.2026



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	835 r Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	325710
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.352.000 kr.
Grundværdi:	513.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.081.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	410.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	159 m ²
- heraf boligareal:	90 m ²
- heraf areal til kælder:	16 m ²
- heraf areal til loft:	53 m ²
BBR-boligareal:	108 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:

Ingen

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1900 Dok om fælles brandmur/gavl

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 10,59 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler a conto varme via ejerudgiften 600 kr. pr. måned = 7.200 kr. årligt.

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:

Byzone

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

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.

Bevaringsværdig bygning

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

Husdyr

Det er tilladt at holde enten en hund/kat over 10 kg. eller to husdyr under 10 kg.

Udlejning

Det er tilladt at udleje lejligheden. Se vedtægter §10.

Vaskerum

Vaskerummet er et fælles rum og hver lejlighed har ret til at opstille en vaskemaskine og tørretumbler. Stikket til disse skal laves af en autoriseret el installatør på egen regning, og strøm skal føres fra egen lejlighed.



Adresse: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.516	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	19.980	I alt	kr.	1.505.850
Rottebekæmpelse	kr.	115			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

29.181

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.534 md./ 78.408 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: Stjernholmsgade 36, 2. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6961991
Ejerudgift/md.: kr. 2.432

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.221.957	1.221.957	1.242.473	DKK	5	91.173	29,25	5,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter:

Baggård, have, skur, tørrerum, vaskerum

Brugsret

Eget 16 m² tinglyst kælderrum

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.