

REAL



## Lindholm 39, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>1.898.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.131</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>0</b>
Byggeår	<b>1990</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **6962432**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026



### Moderniseret rækkehus med sydvendt have og egen carport

Velkommen til dette super lækre ejerlejlighedsrækkehus, der oprindeligt blev opført i 1990, men som nu præsenterer sig med moderne opdateringer, der gør det til en ideel og helt indflytningsklar bolig for den unge familie, førstegangskøbere, par eller den enlige med eller uden børn.

Med et samlet boligareal på 89 m<sup>2</sup> fordelt over 1½ plan, byder dette hjem på en harmonisk blanding af funktionalitet og stil.

Når du træder ind i stueplan, bliver du mødt af en rummelig entre med flotte nye klinker, der giver adgang til et mindre bryggers udstyret med fjernvarme og installationer klar til vaskesøjle.

Stueplanet byder desuden på et stort badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt elegant Ikea inventar fra 2025. Det åbne køkken-alrum-stueområde er hjertet af hjemmet, hvor det nye Ikea køkken fra 2025 stråler sammen med det lækre laminatgulv og de glatte filtet vægge.

Herfra kan du træde direkte ud på den sydvendte terrasse/have, der inviterer til hyggelige stunder under åben himmel.

På førstesalen finder du tre gode værelser med mulighed for at skabe endnu et værelse eller etablere et ekstra toilet/badeværelse efter behov. Tagetagen er belagt med nyere flotte laminatgulve samt vinduer fra 2025, hvilket sikrer lys og luftighed i rummene.

Stueplanets trævinduer dateres tilbage til husets oprindelse i 1990, mens betontaget ligeledes stammer fra samme årgang.

Huset er forsynet med fjernvarme og har separeret kloaksystem. Derudover inkluderer ejendommen en carport samt redskabsskur på i alt 19 m<sup>2</sup>, som tilbyder praktisk opbevaring.

Boligen er godt beliggende på stille, rolig og lukket vænge med trygge stisystemer rundt i området - som på få minutter fører til både indkøb, skole, sport, natur mm. Tilmed få minutters kørsel til motorvej.

### 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: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026



Entre



Køkken alrum



Køkken alrum



Alrum stue



Stue



Stue

Adresse: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026



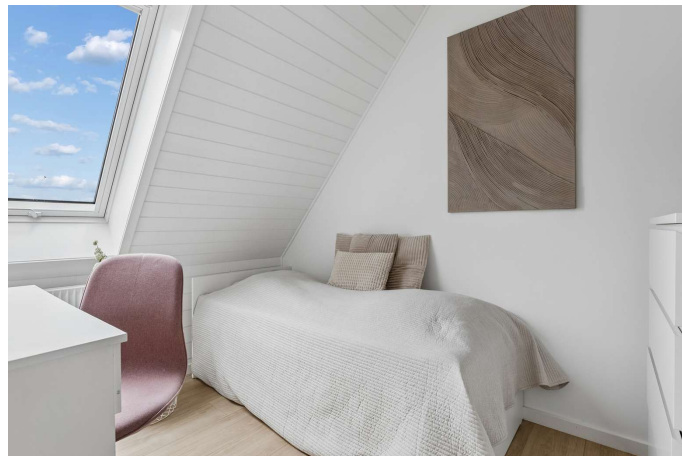
Entre



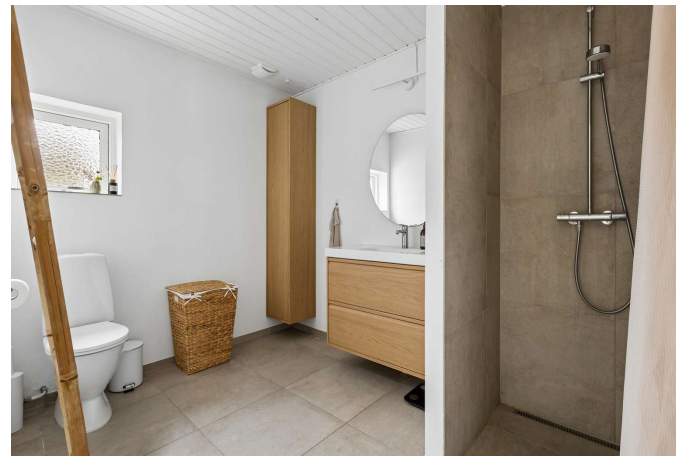
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



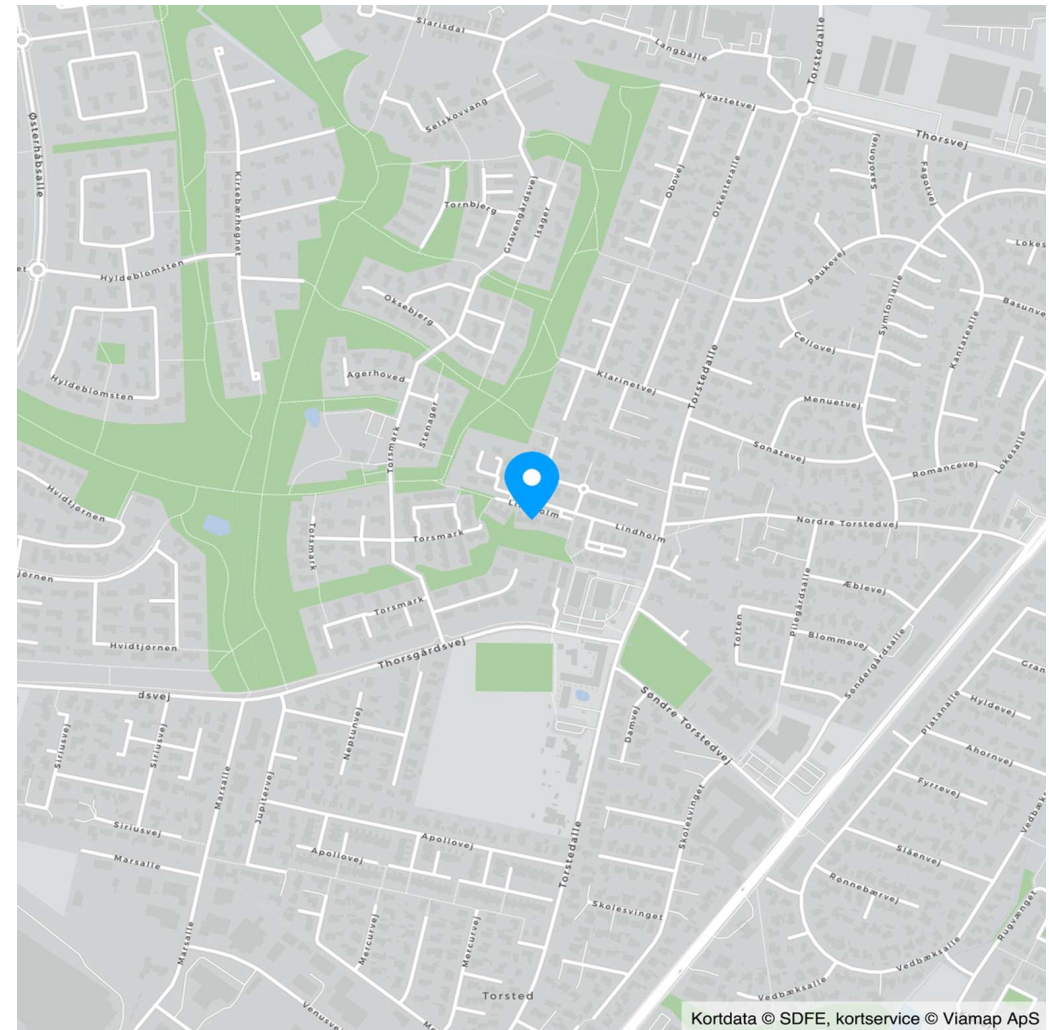
Bryggers



Adresse: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	7y
BFE-nr.:	331540
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1990

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.424.000
Grundværdi:	506.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.139.200
Grundlag for grundskyld:	404.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	89 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 21.12.1987 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 2: 05.05.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 18.07.2019 - Deklaration om kollektiv Fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egebjerg

**Planer**

Kommuneplan 14BO06 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 38 - Lokalplan nr. 38 -Bolig og centerområde ved Thorsgårdsvej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Ikea), Emhætte (Ikea), Køle/fryseskab (Ikea), Kogeplade (Ikea, induktion), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
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:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000                                      Forbrug: 6 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme Horsens budgetterer med et årsforbrug på kr. 8720 for perioden 01.07.2025-30.06.2026.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.810
Grundskyld	kr.	3.522
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	122
Kontingent til ejerforening	kr.	13.200

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.898.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.917.562

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.569

**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: Lindholm 39, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 6962432  
Ejerudgift/md.: kr. 2.131

Dato: 29.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.