



REAL

## Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.426</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **700-0620**

---

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026



### Lys og rummelig lejlighed med egen p-plads og skøn udsigt

Velkommen til Holmboes Allé 8, 1. mf. – en indflytningsklar lejlighed på hele 137 m<sup>2</sup>, hvor moderne komfort, god plads og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor du centralt i Horsens med egen parkeringsplads og kort afstand til byens mange faciliteter.

Lejligheden er beliggende på første sal, opført i 2007, og byder på elevatoradgang, en gennemtænkt planløsning samt et fantastisk lysindfald. Fra boligen kan du nyde en skøn udsigt, som giver en særlig følelse af luft og rummelighed

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor køkken, spiseplads og opholdsrum smelter harmonisk sammen. Køkkenet fremstår moderne og funktionelt med god skabsplads, mens stuen giver rigelig plads til både afslapning og samvær. Herfra er der direkte adgang til en lukket altan, som fungerer som et ekstra opholdsrum og kan benyttes det meste af året.

Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse med adgang til eget badeværelse med bruseniche, hvilket skaber en attraktiv og privat afdeling. Dertil et ekstra værelse, der nemt kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Via fordelingsgangen finder du et praktisk bryggers/viktualierum med plads til vaskefaciliteter, og et rummeligt ekstra badeværelse med bruseniche

Ejendommen byder på velholdte fællesarealer og gode parkeringsforhold, hvor egen parkeringsplads naturligvis følger med. Beliggenheden er særdeles attraktiv med gåafstand til indkøb, caféer, biograf og alt det, Horsens centrum har at tilbyde.

En rummelig og velindrettet lejlighed med en central og rolig beliggenhed, der passer perfekt til både par, den lille familie eller dem, der ønsker ekstra plads og hjemmekontor.

Afslutningsvist kan det nævnes, at ejerforeningen er andeles velfunderen-

### 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: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026

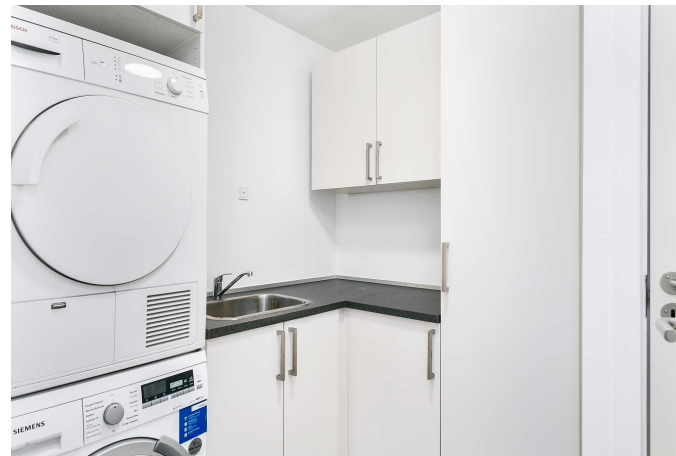




Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026





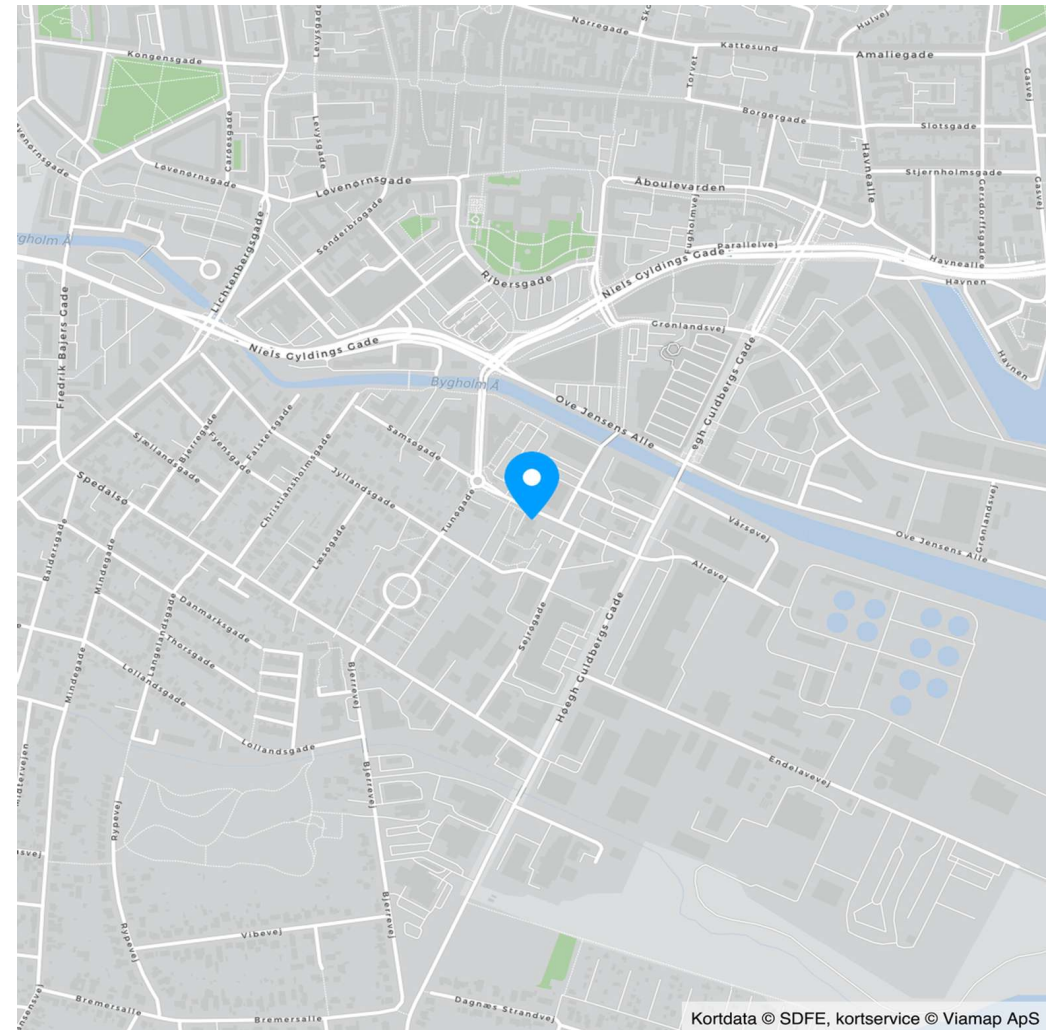
Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026



 Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	377da Horsens Markjorder
BFE-nr.:	328365
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.343.000
Grundværdi:	1.426.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.674.400
Grundlag for grundskyld:	1.140.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	141 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	141 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	137 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.04.1948 - Dok om forbud mod bebyggelse mv
- Nr. 2: 20.12.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 24.10.2006 - Dok. om vedligeholdelse af kloakledninger mv
- Nr. 4: 07.12.2006 - anm hæftelser Deklaration om ret til færdsel
- Nr. 5: 06.08.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Holmboes Allé Påtaleberettiget: Foreningens bestyrelse og enhver lejlighedsejer under foreningen.
- Nr. 6: 10.09.2007 - Dekl. om parkeringspladser Påtaleberettiget: Bestyrelsen for ejerforeningen Holmboes Allé.
- Nr. 7: 06.07.2009 - Tillæg til dekl. lyst 10.09.2007: Ret for ejeren af ejl. 11 til fri og uhindret parkering på plads nr. 4.

**Planer**

Kommuneplan 10BE09 - Kommuneplan 2021-2033  
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering  
Lokalplan 16-2008 - Holmboes Allé, Bygholm Å

Tilbehør:

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

Nuværende hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 12.000                                      Forbrug: 1 Enhed

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er anslået

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 salgsoptillingens 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

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.639	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.925	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	29.400	Omkostninger til købers rågiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	3.022.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	53.114		

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.047 md. / 156.568 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 700-0620  
Ejerudgift/md.: kr. 4.426

Dato: 16.06.2026

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:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.370.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 17.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 1.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Holmboes Allé

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 452 / 10000

Tinglyst: 452 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Elevator

P-plads

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Gårdhave

Cykelparkering

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Jordforurening:**

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og/eller spildevandsplan

**Bygge og beskyttelseslinjer:**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret sø- og åbeskyttelseslinjer.

# 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.