

Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**137**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.426**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **700-0620**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

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: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000
Sagsnr.: 700-0620
Ejerudgift/md.: kr. 4.426
Dato: 26.10.2026



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

Velkommen til Holmboes Allé 8, 1. mf. – en indflytningsklar lejlighed på hele 137 m², 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 udgang 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 velfungerende, der er en aktiv bestyrelse og et godt fællesskab.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 26.10.2026







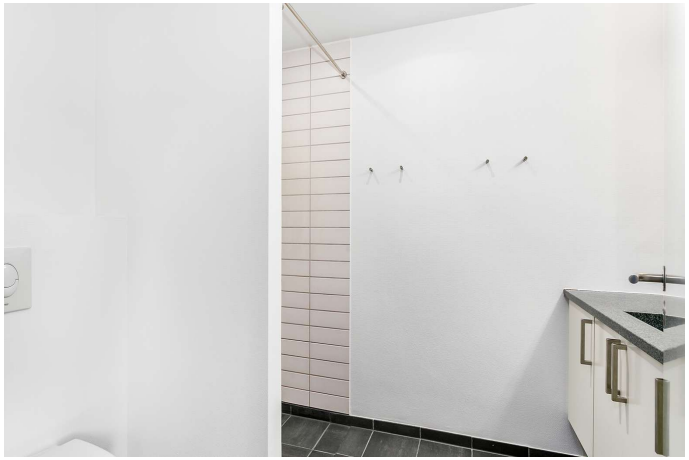

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 26.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

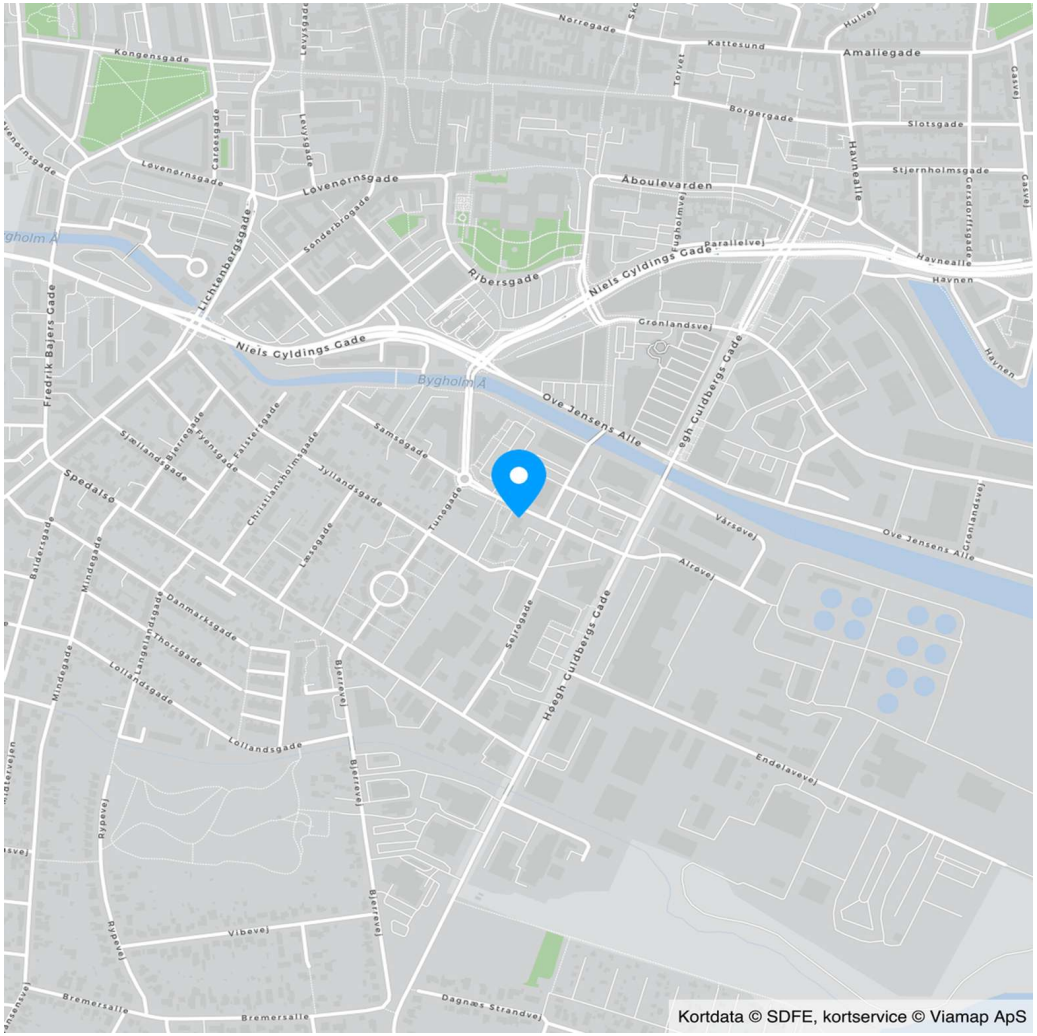
Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 26.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 26.10.2026

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 i alt:	141 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	137 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	4 m^2
BBR-boligareal:	137 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):

Opvaskemaskine (Whirlpool), Kogeplade (Brandt), Ovn (Brandt), Køle/fryseskab (Blomberg), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 ejerfor- eningen 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
Kommuneplan 10BE09 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering
Lokalplan 16-2008 - Holmboes Allé, Bygholm Å

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.629 Forbrug: 16.537 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det oplyste varmeforbrug er for perioden: 01.07.24 - 30.06.25

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 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 Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.895.000

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

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.639
Grundskyld	kr.	9.925
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	29.400
Rottebekæmpelse	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.114

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Omkostninger til købers rågiver(e), anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.921.750

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.012 md. / 204.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.384 md. / 160.604 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Holmboes Alle 8, 1. mf, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 2.895.000	Sagsnr.: 700-0620 Ejerudgift/md.: kr. 4.426	Dato: 26.10.2026

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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: /
Tinglyst: 452 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
P-plads
Depotrum

Fællesfaciliteter
Gårdhave
Cykelparkering
Elevator

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Planforhold:
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

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

Aconto:
Der gøres opmærksom på at der betales et aconto beløb for vand på 650 kr. pr. måned, samt at der betales et aconto beløb for varme på 2.100 kr. pr. måned

Jordforurening:
Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1.
En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

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.