

REAL



Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.277		
Byggeår/ombygget	1934/1977	Energimærke	E

Sagsnr. **700-0353**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende og højt beliggende stue lejlighed, som høj stuelejlighed får du den ideelle kombination af privatliv og nem adgang til de hyggelige udearealer – en sjælden og eftertragtet kvalitet. Lejligheden byder på 78 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning. Køkkenet fremstår lyst, funktionelt og indbydende. Her er god plads til både madlavning og samvær og giver direkte adgang til den hyggelige baggård – perfekt til morgenkaffen i solen eller uformelle grillaftener med venner og familie. De to sammenhængende stuer byder på et fantastisk lysindfald fra de store vinduer og skaber en behagelig og indbydende atmosfære. Her får du rig mulighed for at indrette både spise- og opholdsstue, alt efter dine ønsker og behov.

Soveværelset er rummeligt og praktisk indrettet med direkte adgang til badeværelset, hvilket giver en behagelig og privat sammenhæng i boligen. Badeværelset er pænt og velholdt – og med mulighed for installation af vaskesøjle får du en praktisk løsning, der gør hverdagen nemmere.

Ejendommen byder desuden på gode fællesfaciliteter med egen parkeringsplads i baggården, cykelskur og hyggelige udendørs opholdsarealer. Her kan du nyde både socialt samvær med naboerne og rolige stunder under åben himmel.

Ejendommen er opført i 1934 og emmer af klassisk 30'er-charge, samtidig med at den fremstår velholdt og tidssvarende. Beliggenheden er helt ideel – midt i det populære sygehuskvarter med kort afstand til offentlig transport, Lunden, Horsens havn og alle hverdagens fornødenheder lige rundt om hjørnet.

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: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026



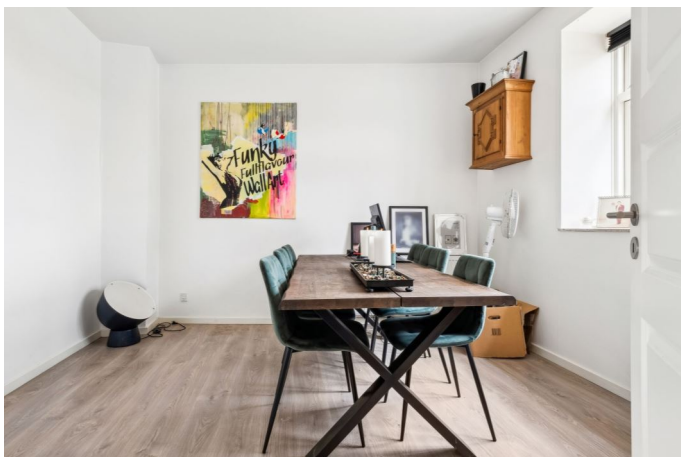
Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

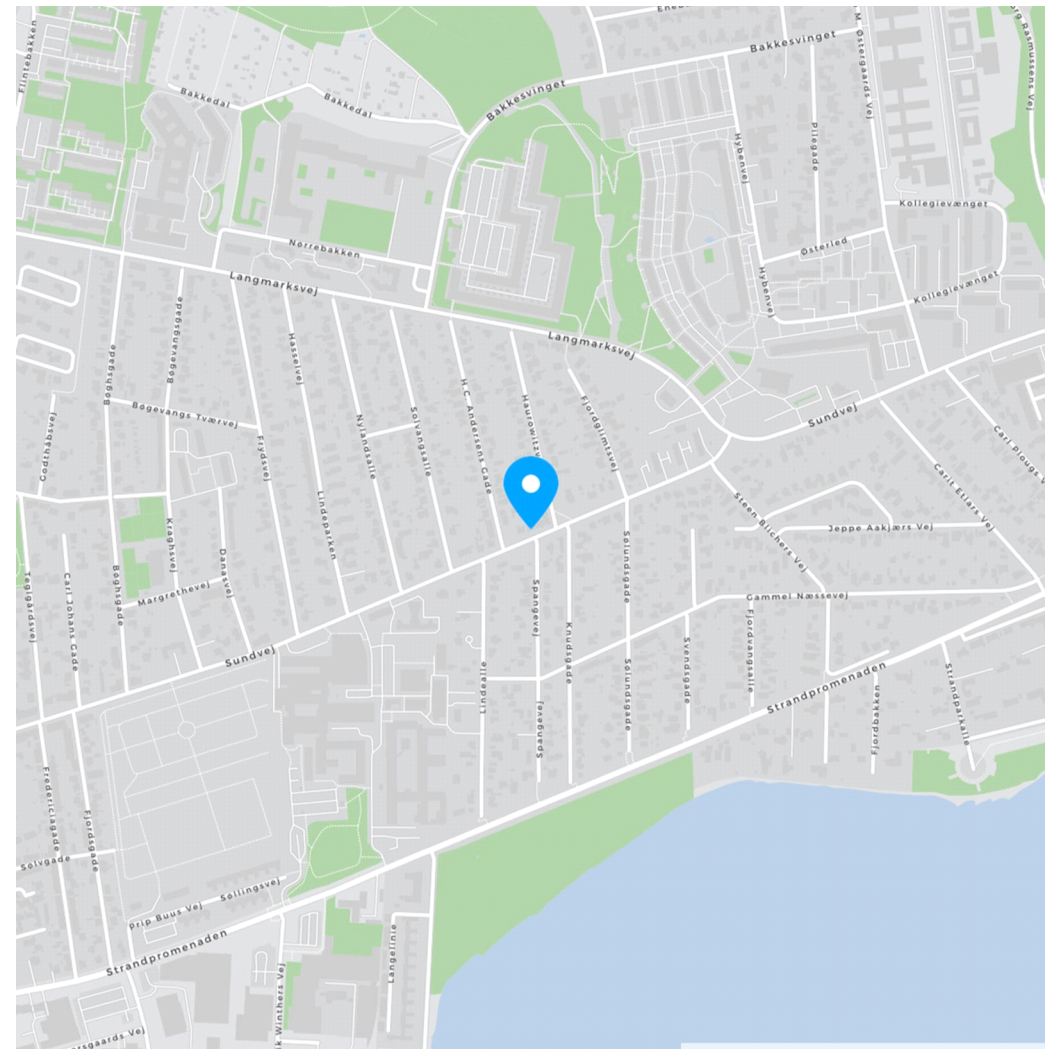
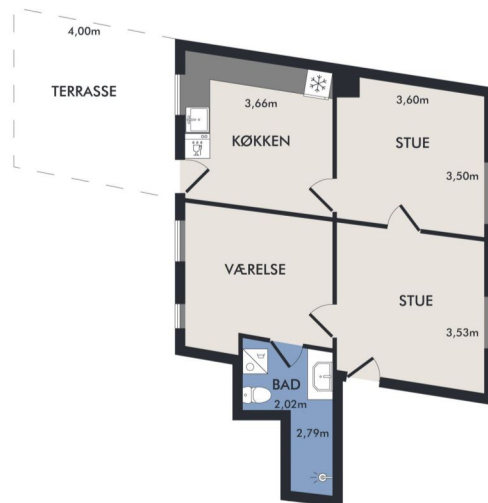


Ejendommen

Adresse: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	4 ep Horsens Markjorder
BFE-nr.:	325103
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinсталlation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	363.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	290.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- heraf boligareal:	70 m ²
- heraf areal til andet:	12 m ²

BBR-boligareal:	78 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.02.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 17.11.1947 Dok om carport/garage mv
Nr. 3 lyst d. 12.02.1952 Dok om bygnings fremspring
Nr. 4 lyst d. 02.03.1957 Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 10.04.1957 Dok om fjernelse/evt fjernelse mv
Nr. 6 lyst d. 06.10.1972 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 19.03.2003 Tillægstekst Vedægter for Ejerforeningen Sundvej 69
Nr. 10 lyst d. 15.12.2017 Filnavn: 5da4ac37-c15f-485e-bbf7-13e9768b9d3e

Lokalplan:

Plan - Skilte og facaderegulering

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Kogeplade, Zanussi
Emhætte, Gorenje
Opvaskemaskine, Siemens
Ovn, Zanussi
Køle/fryseskab, Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.518 Forbrug: 1,00 Enhed
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 E.

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.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Planforhold

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

Aconto

Der gøres opmærksom på at der betales et aconto beløb for varme på 925 kr. pr. måned.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.526	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	20.400	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	1.010.350
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år			27.318		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.399 md./ 64.787 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.375 md./ 52.497 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: 31.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Sundvej 69A, st. th., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0353
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 31.01.2026

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:

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

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 25.000

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglystfordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/10

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Kontantbehov ved køb:

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.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:

Parkeringsplads

Fællesfaciliteter:

Cykelskur

Kælderrum

Standardfinansieringsforbehold:

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.