

Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**81**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.830**		
Byggeår	**1931**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6962656**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026



Charmerende lejlighed i spændende ejendom med skønt lysindfald og egen parkeringsplads

Er du på udkig efter en hyggelig og indbydende lejlighed med masser af charme og god plads? Så skal du bestemt kigge nærmere på Sjællandsgade 9 st.!

Her får du en rigtig god indretning og i en super flot stand. Særligt de to stuer giver masser af muligheder. Indret eksempelvis den ene som spisestue og den anden som hyggelig opholdsstue – eller find den løsning, der passer bedst til dig og dine behov.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med flotte trægulve, klassiske vinduer og et skønt lysindfald, der bidrager til en dejlig atmosfære. Du får et lyst og stilrent Vordingborg køkken fra 2017 med god skabs- og bordplads. Derudover byder lejligheden på et godt og rummeligt soveværelse med skabsvæg samt et pænt badeværelse med gulvvarme samt bruseniche.

Som et ekstra plus får du adgang til et hyggeligt, afskærmet udendørs fællesareal, hvor sommerdagene kan nydes med en kop kaffe eller et godt glas vin. Og som prikken over i'et får du egen parkeringsplads på grunden – en rigtig dejlig bonus, når du bor i byen!

Ejendommen er opført i 1931 og har masser af klassisk charme. Til lejligheden hører desuden eget depotrum, og der er fælles vaskekælder med vaskesøjle.

Alt i alt får du her en skøn og velindrettet lejlighed med masser af charme, to gode stuer og flere attraktive ekstra kvaliteter. Oplagt til singlen, parret eller dig, der ønsker en overskuelig bolig med lidt ekstra.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026



Alrum



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026



Værelse



Badeværelse



Alrum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

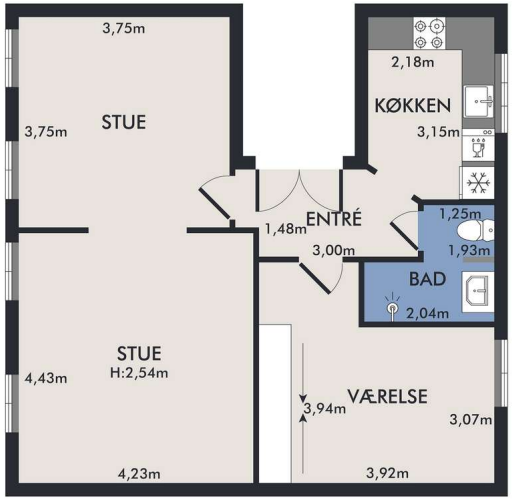
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

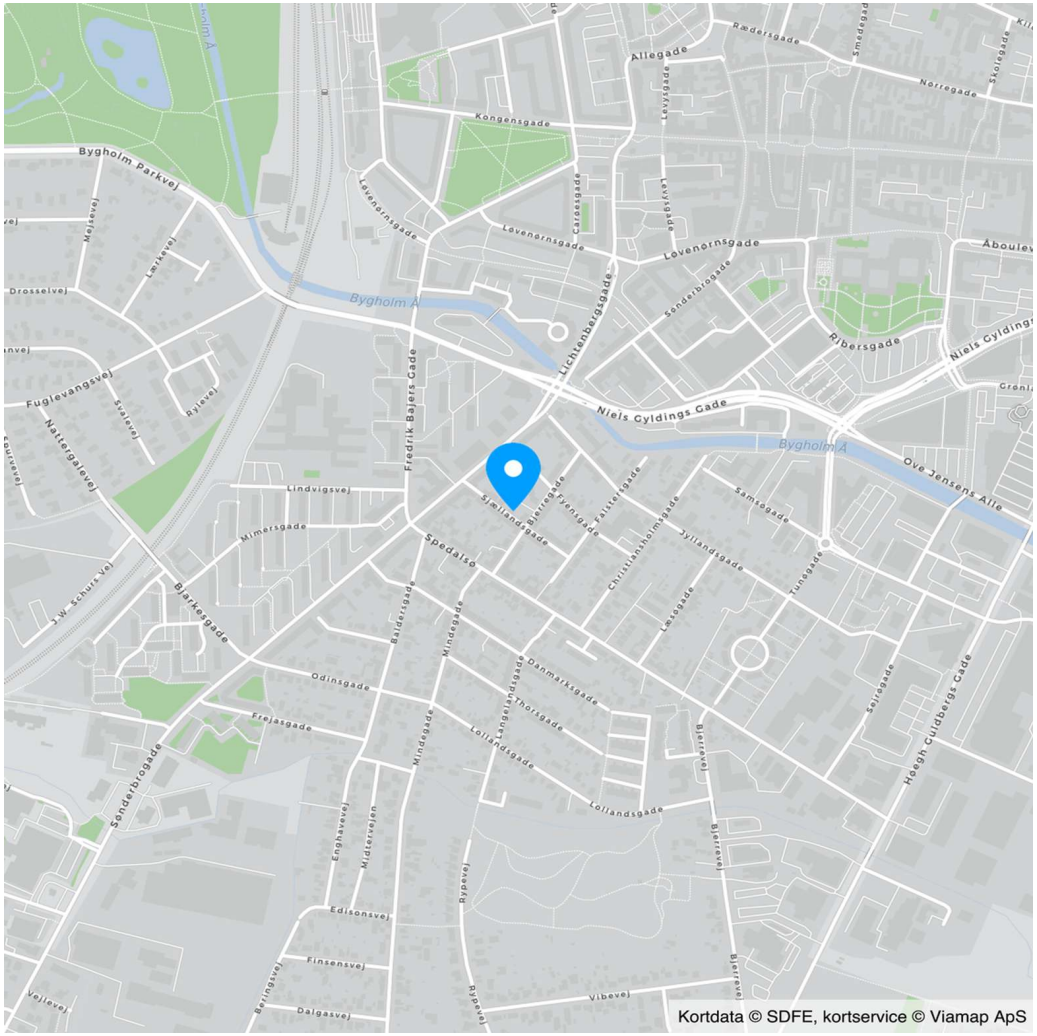
Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	773dm Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	325240
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.387.000
Grundværdi:	706.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.109.600
Grundlag for grundskyld:	564.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	95 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	76 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	19 m^2
BBR-boligareal:	81 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.09.1899 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer
Kommuneplan 10BO04 - Kommuneplan 2025-2037

Anvendelsesbegrænsninger
Ejer har parkering på grunden til egen bil. 1. sal har et areal bagved som terrasse.

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

Køle/fryseskab (Ukendt mærke), Emhætte (Elica), Ovn (Junker), Opvaskemaskine (Junker), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.851 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det seneste samlede årlige faktiske varmeforbrug for hele ejendommen udgør kr. 17.911,46. For lejlighedens andel, er dette kr. 9.851,05.

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

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.659
Grundskyld	kr.	4.914
Fællesudgift	kr.	11.268
Rottebekæmpelse	kr.	118
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.959

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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

Adresse: Sjællandsgade 9, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6962656
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 19.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.036.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 55 / 100
Tinglyst: 55 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Vaskekælder med vaskesøjle, depotrum til egne ting, udvendig fællesareal samt fællesareal i kælder.

Fællesfaciliteter
Vaskekælder med vaskesøjle, depotrum til egne ting, udvendig fællesareal samt fællesareal i kælder.

Andre forhold af væsentlig betydning
Fællesudgifter og vedligehold
Fællesudgiften indeholder bygningsforsikring, renovation, varme og vand. Fællesudgiften udgør kr. 1760 pr. måned. Beløbet er inkl. vand og varme. Fratrækkes varme, er fællesudgiften kr. 939 pr. md. Man deles med 1. salen omkring vedligehold (trappevask, fejning af kælder og haveordning). Nærmere information herom kan indhentes ved ejendomsmægler.

Kendte fejl og mangler
Sælger oplyser at der er en defekt stikkontakt i soveværelset og en på badeværelset.

Husdyr og udlejning
Det er tilladt at holde husdyr i lejligheden.
Det er tilladt at udleje lejligheden.

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Bevaringsværdi
Bygningen er registreret som bevaringsværdi niveau 4, jf. Kulturstyrelsens register.
At en ejendom er bevaringsværdi kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver ejendommen.

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.