



REAL

Amaliegade 19, st., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	112
Kontantpris	1.399.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.622		
Byggear	1915	Energimærke	F

Sagsnr. **6961977**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, beliggende i et gammelt posthus fra 1915. Med en central placering tæt på gågaden, Lunden og fjorden, Langelinie og lystbådehavnen, tilbyder denne bolig en perfekt kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Lejligheden byder på hele 112 m² bolig samt en meget anvendelig kælder på 50 m² og et opvarmet disponibelt rum på 10 m² med adgang fra gårdhaven.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en rummelig entre med fordeling til lejlighedens 2 gode værelser. Herefter træder du ind i de lyse stuer med god plads og smukke plankegulve. Her er tilmed en praktisk pillebrændeovn. Køkkenet er funktionelt indrettet og med kig til gårdhaven. Fra køkkenet går du i bryggerset som har direkte udgang til den hyggelige gårdhave og installation til vaskemaskine og tørretumbler. I forbindelse med bryggers ligger badeværelset fra 2018 fra Ikea med el-gulvvarme og bruser.

Når du træder ud i gårdhaven - ligger det tilhørende disponible rum på 10 m² lige om hjørnet - og er nogle super gode ekstra kvadratmeter - til eventuelt en teenager eller blot til overnattende gæster. Gode ekstra kvadratmeter findes der også i den meget anvendelige kælder på 50 m² som i dag er rammerne for et hyggeligt kreativt rum med plads til hygge, musik og kontorarbejde. Gårdhaven er et frodigt miljø med masser af muligheder for afslapning og udendørs aktiviteter. Her kan du nyde de varme sommerdage, lufte vasketøj, eller bygge en snemand når sneen er faldet. Her er stille og roligt og du bemærker knapt at du befinder dig helt centralt i Horsens midtby. Du deler herlighederne med kun én overbo, da der kun er to lejligheder i ejendommen.

Ejendommen har gennemgået flere opdateringer bl.a. blev det røde tegltag skiftet i 2002 og gårdfacaden er pt. i gang med en mindre renovering. Derudover er der fjernvarme installeret samt et separeret kloaksystem.

En yderligere fordel ved denne bolig er muligheden for at leje en parkeringsplads lige ved siden af ejendommen.

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: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

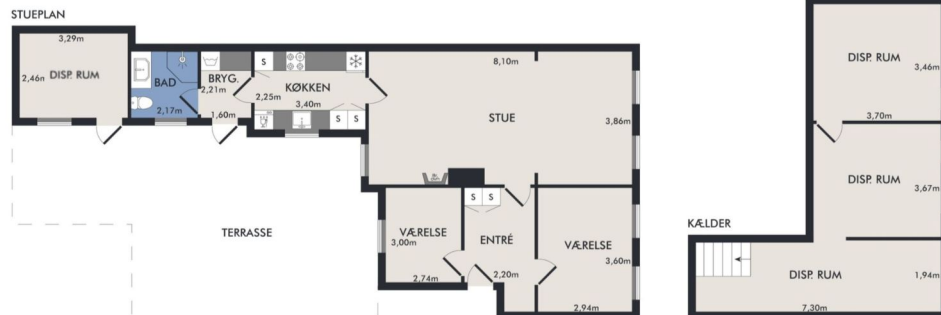
Dato: 27.01.2026



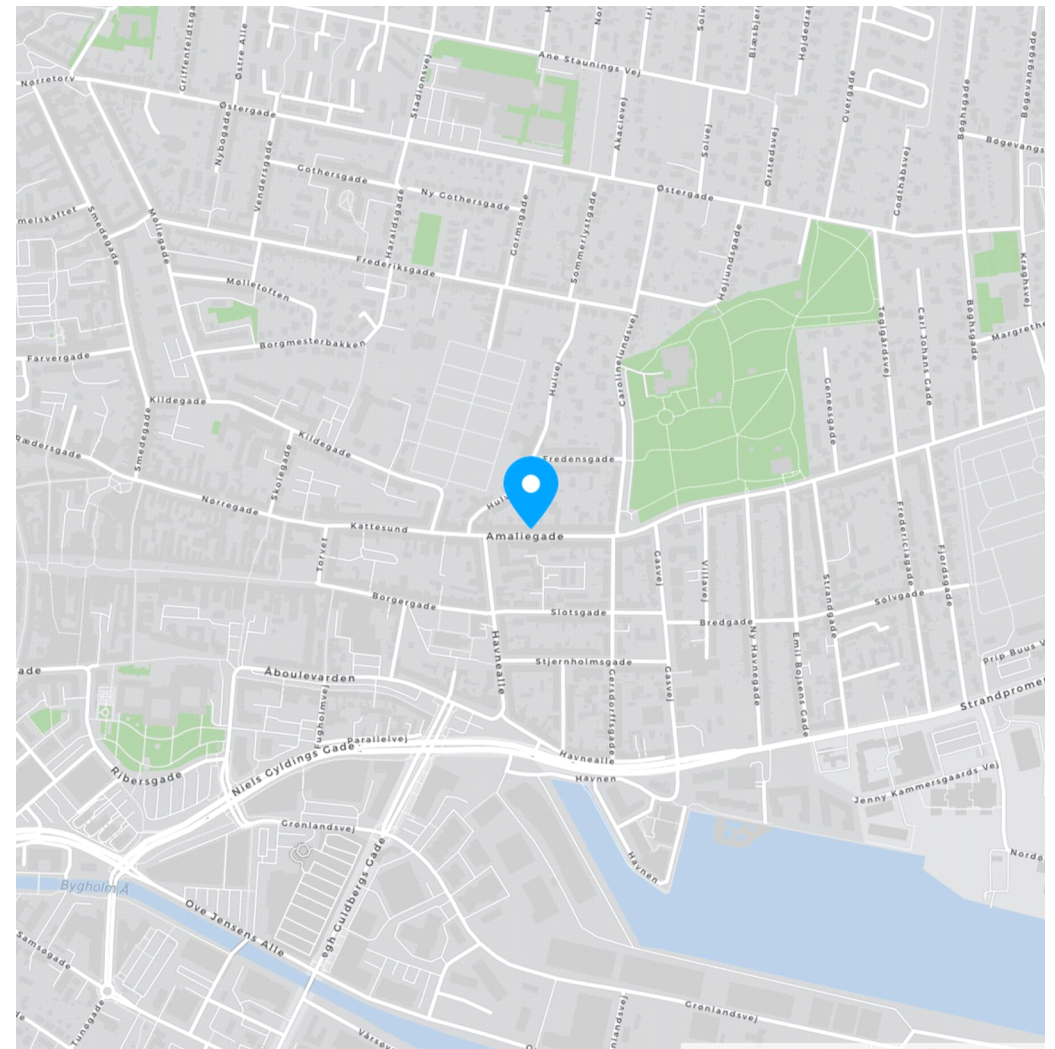
Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 383 f Horsens Bygrunde
BFE-nr.: 323446
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.300.000 kr.
Grundværdi: 368.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 846.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 150 m²
- heraf boligareal: 90 m²
- heraf areal til kælder: 50 m²
- heraf areal til andet: 10 m²
BBR-boligareal: 112 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplan:

150-2013 Skilte og facaderegulering

Sevitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.07.1880 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 26.06.1900 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 26.06.1986 Vedtægter for ejerforening
Nr. 1 lyst d. 20.07.1880 lbnr. 976315-55 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 55_BC_61
Nr. 2 lyst d. 26.06.1900 lbnr. 976316-55 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 55_BE_488
Nr. 3 lyst d. 26.06.1986 lbnr. 26047-55 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 55_AL_587

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Bauknecht), opvaskemaskine (Bauknecht), indbygningsovn (Voss), keramisk kogeplade (Bosch), emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.968 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers varmekonsum i perioden 2022-2023 udgør 7.734 kr. årligt.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fællesudgifter

I fællesudgifterne indgår husforsikring, renovation, udvendig vedligehold og vand. Den faktiske betaling til fællesudgifter udgør kr. 2.200 pr. måned. Dette beløb er inkl. varme. Det faktiske varmekonsum er fratrukket salgsoptillingens ejerudgifter, da de ikke indgår heri. Fællesudgifterne varierer således afhængigt af varmekonsumet.

Egen lejet P-plads

Nuværende ejer har lejet en p-plads (nr. 24) på p-areal på nabogrunden for kr. 510,- om måneden - med direkte adgang til haven/gården.

Byzone

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

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 3, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr i lejligheden.

Udlejning

Det er tilladt at udleje lejligheden.



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.304
7.364
18.666
136

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

1.399.000
10.250
1.409.250

I alt

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.469

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.569 md./ 90.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.134 md./ 73.604 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: 27.01.2026
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

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: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 6961977
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 27.01.2026

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:

Ingen

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget kælderrum, fælles cykelskur, fælles redskabsskur.

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

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.