

REAL



Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	75
Købspris	490.000	Værelser	3
Boligyldelse	2.371	Byggeår	1951
Forbrugsafh. udgift	700	Energimærke	C

Sagsnr. **6962344**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

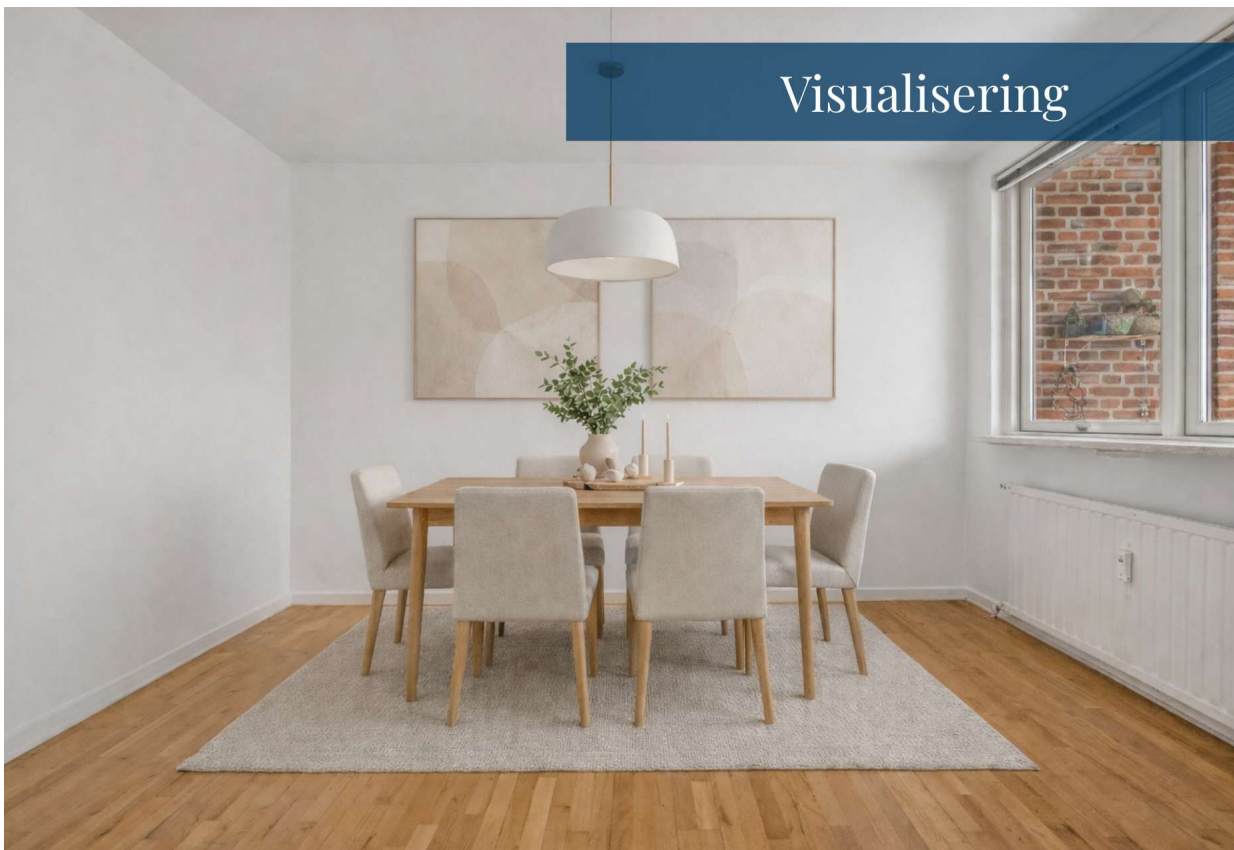
Salgsopstilling

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: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026



Veldrevet forening med altan, udsigt og lav boligydelse

Meget indbydende aktielejlighed der fremstår meget velholdt, indbydende og med både egen altan samt hyggeligt udsigt over området mod de grønne arealer.

Lejligheden på 2. sal, er uden overboer og her er både fred og ro. Her er en meget central beliggenhed tæt ved både banegården, bussen går lige udenfor døren og gågaden kan man nå på blot 5 minutter.

Foreningen har parkering på egen grund og der er tilhørende grønne arealer samt en stor kælder med både plads til cykler og god opbevaring i de to tilhørende depotrum til lejligheden. Der er et fælleslokale med tilhørende køkken man kan leje. Herudover er der vaskeri og tørrerum.

Selve lejligheden fremstår indflytningsklar og kan overtages hurtigt hvis ønsket.

Boligen ses med en rummelig entre med god skabsplads. Herfra er der et lyst og pænt køkken med fin skabsplads. Badeværelse med lyse klinker og bruseniche. Stort soveværelse med flot parketgulv og indbyggede skabe. Stor stue med udgang til altanen som er sydvendt.

Lejligheden har en ekstra stue/spisestue som alternativt kan bruges som ekstra værelse.

Foreningen er meget veldrevet med professionel administrator, lav boligydelse og der er styr på tingene. Det er tilladt at have en kat og ikke øvrige husdyr. Der er ligeledes installeret dørtelefon. Vaskefaciliteter er i kælderen og må således ikke ske i boligen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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

Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026



Visualisering



Gang



Køkken



Badeværelse



Altan



Ejendommen



Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026



Stue



Værelse



Alrum

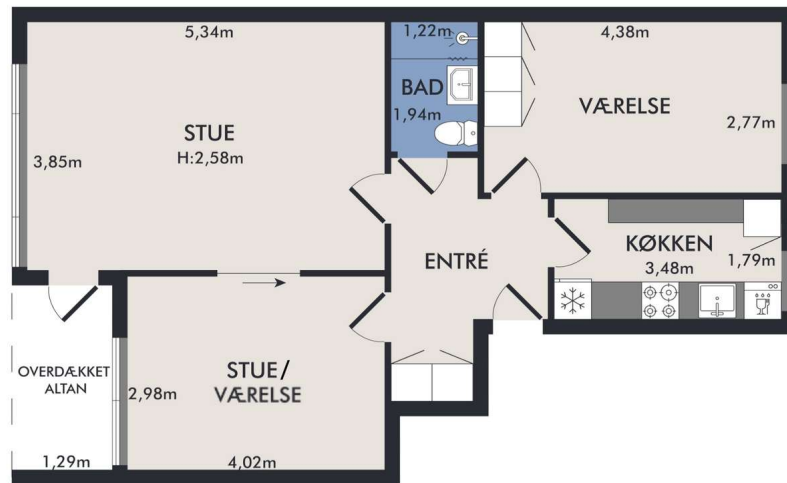


Alrum

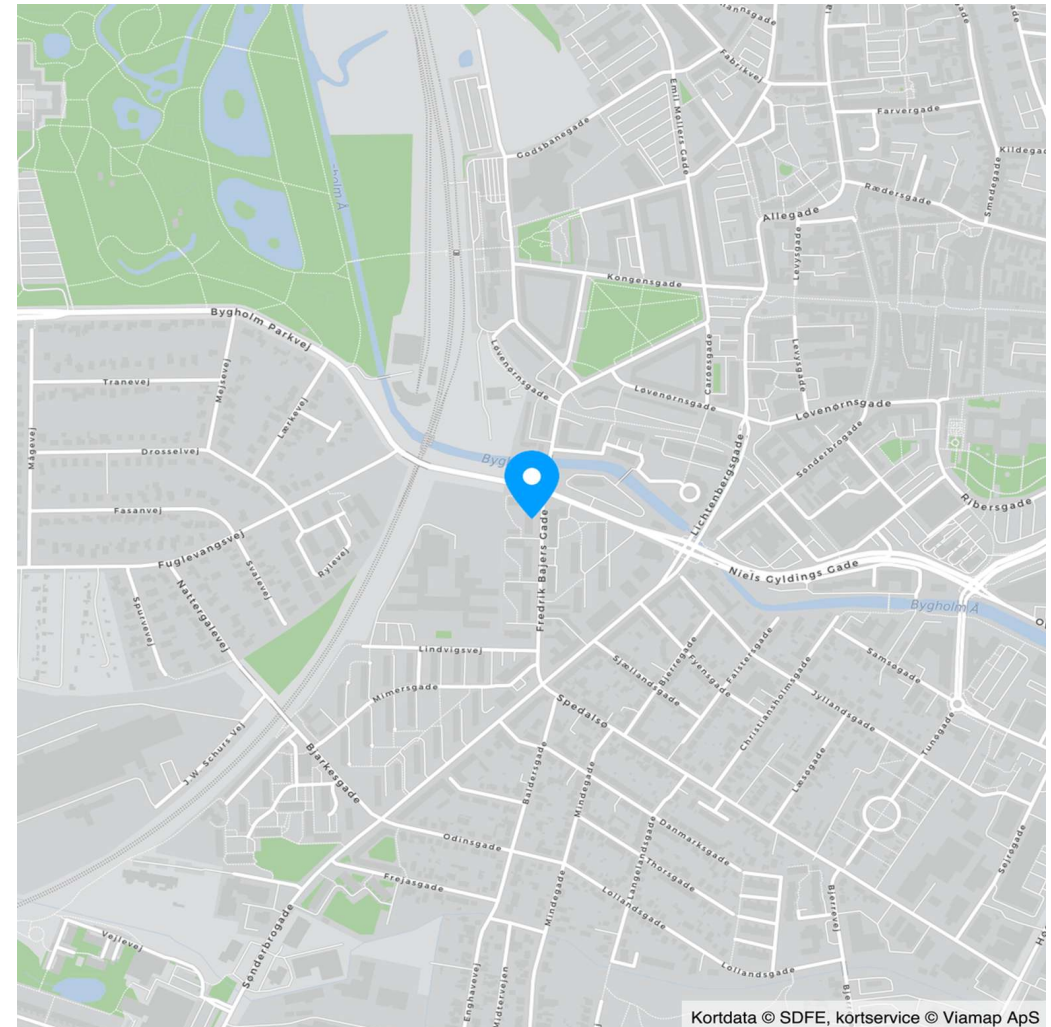
Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
 Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
 Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Horsens
Matr.nr.: 35ar Horsens Markjorder
BFE-nr.: 5642208
Opført/ombygget år: 1951
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 08.04.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 25.152.138
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 75 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse of-
fentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.: 12
Fordelingstal vedr. formuen: 761940/21157152
Fordelingstal vedr. boligafgift: 29028/877888

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 2 - Dok om leje

Planer

Kommuneplan 14BO02 - Kommuneplan 2021-2033

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køleskab - Liebherr, Kogeplade - Bosch, Indbygningsovn - Bosch, Emhætte - Bosch

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligyldelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 6.421

Udgiften er beregnet i år: 2025

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

a conto - der indbetales kr 700/ md, men forbruget er for 01.07.2024-30.06.2025 kr. 6.420,81

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige Forsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligydelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	761.940
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	761.940
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	271.940

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 490.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr. 0
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 490.000

Boligydelse:

Boligydelse	kr.	28.452
Boligydelse i alt pr. år	kr.	28.452
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.371

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling kr. 490.000

I alt kr. **490.000**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	490.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	158.735
Teknisk pris	kr.	648.735

Adresse: Fredrik Bajers Gade 4, 2. th, 8700 Horsens
Købspris: kr. 490.000

Sagsnr.: 6962344
Boligyldelse/md.: kr. 2.371

Dato: 09.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: må ikke fremleje, udleje eller Airbnb
Husdyr: en kat pr lejlighed er tilladt

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Se vedligeholdelsesplanen. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, P-plads, tørrerum, vaskerum, fælleslokale med køkken.

Brugsret

Boligen har brugsret til to depotrum i kælderen.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit Realkredit	Kontantlån		4.075.590	2050	Nej	Ikke oplyst	Rente 1.1064%, nominal hovedstol
Nykredit Realkredit	Obligationslån		2.239.000	2054	Ja	Ikke oplyst	4%, 10 års afdragsfrihed, 30 års

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.