



REAL

## Amaliegade 19, st., 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>1.365.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.622</b>		
Byggeår	<b>1915</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **6961977**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026



### Charmerende 4-værelses lejlighed - helt centralt beliggende

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 m<sup>2</sup> bolig samt en meget anvendelig kælder på 50 m<sup>2</sup> og et opvarmet disponibelt rum på 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vasketøjet, eller bygge en sneemand 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. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026





Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

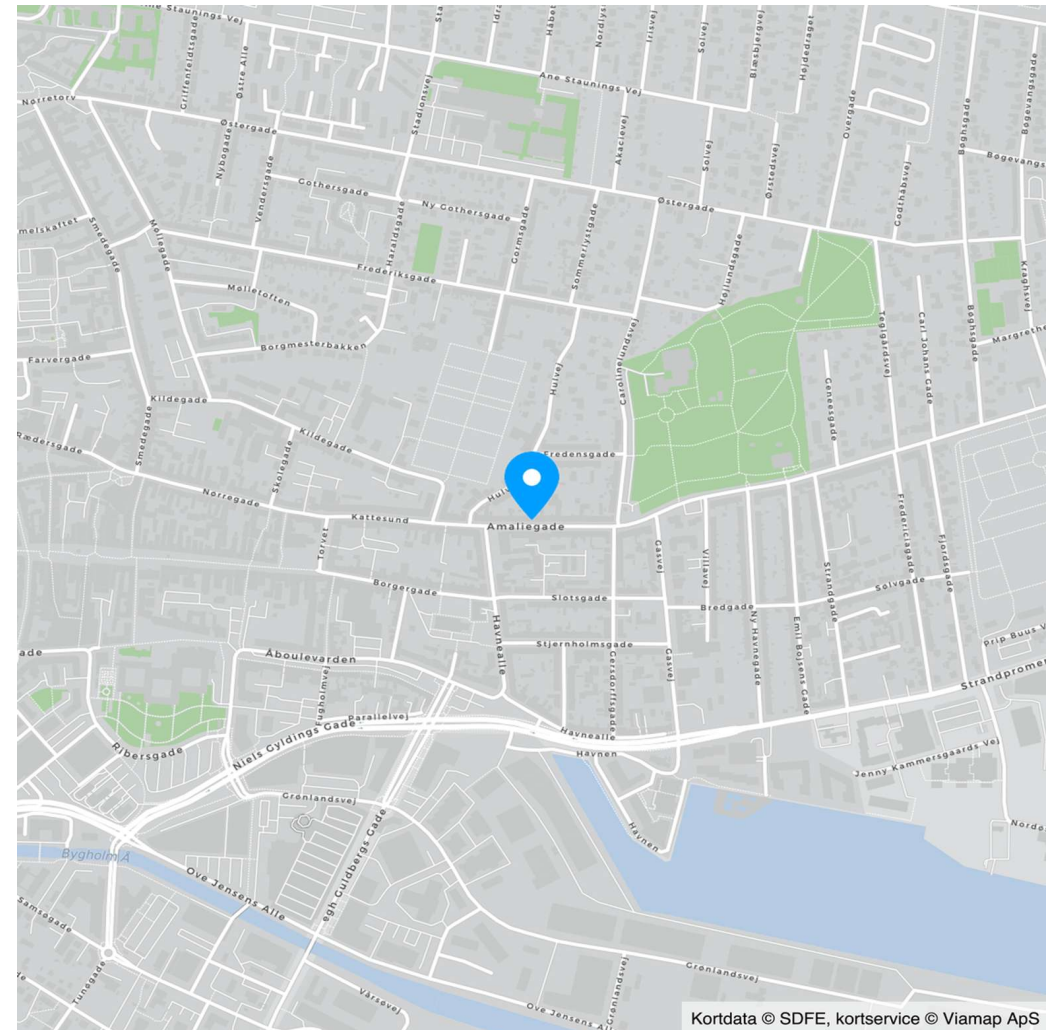
Dato: 10.07.2026



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 383f Horsens Bygrunde  
BFE-nr.: 323446  
Ejerl. Nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1915

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.300.000  
Grundværdi: 368.700  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000  
Grundlag for grundskyld: 294.960

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 150 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 90 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 60 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 112 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.07.1880 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 26.06.1900 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 26.06.1986 - Vedtægter for ejerforening

**Planer**

Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2025-2037  
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

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.

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



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026

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:

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 varmemeforbrug er fratrukket salgsopstillingens ejerudgifter, da de ikke indgår heri. Fællesudgifterne varierer således afhængigt af varmemeforbruget.

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 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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.968 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn til træpiller

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug i perioden 2022-2023 udgør 7.734 kr. årligt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Amaliegade 19, st., 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.304
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.666
Rottebekæmpelse	kr.	136
Grundskyld	kr.	7.363
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.469

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.365.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.050
I alt	kr.	1.375.050

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.

**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. 1.365.000

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

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.327.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Eget kælderrum, fælles cykelskur, fælles redskabsskur.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.