



REAL

Gasvej 4, 3., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	156
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.646	Altan	Ja
Byggear	1892	Energimærke	C

Sagsnr. **6962063**

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: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der er gennemgribende renoveret i 2021 og strækker sig over to plan samt tilbyder en fantastisk udsigt over byen og fjorden. Beliggende i en herskabelig etageejendom fra 1892 med kun fire ejerlejligheder, er dette hjem perfekt for dem, der søger både historie og moderne komfort. Ejendommen er en del af en veletableret forening med dørtелефон og adgang til et fælles gårdhavemiljø mod vest.

Indenfor bydes du velkommen af en imødekomende entre med smukke Merbaugulve og integrerede garderobeskabe. Det stilfulde HTH køkken ligger i åben forbindelse med alrummet/spisestuen, hvilket skaber et indbydende miljø for både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Fra køkkenet er der udgang til bagtrappen.

Lejligheden imponerer yderligere med sine gipslofter prydet med messing spots samt det store alrum/spisestue, hvorfra du har mulighed for at etablere endnu et værelse om nødvendigt. Herfra kan du nyde den betagende udsigt til fjorden. Rummet er også prydet med elegante paneler og filtbeklædte vægge.

Soveværelset byder på charmerende plankegulv og et rummeligt skydeskab, mens det renoverede badeværelse fremstår råt og moderne med fibercementdetaljer.

På tagetagen finder du et stort opholdsrum med en spændende rå murstensvæg, synlige bjælker og lækre ovenlysvinduer. Helt fantastisk rum med plads til bl.a. poolbord, sofagruppe og ikke mindst udgang til den lækre store udsigts- altanterasse mod vest som er delvis overdækket, hvilket gør den ideel til grillfester eller afslapning under åben himmel – alt sammen mens du nyder den unikke udsigt ud over byen. På tagetagen findes også et ekstra værelse samt toilet med installation til vaskemaskine og mulighed for at etablere brus.

Helt central beliggenhed tæt på gågaden, Lunden, havnemiljøet samt byens restauranter.

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: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025



Adresse: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025



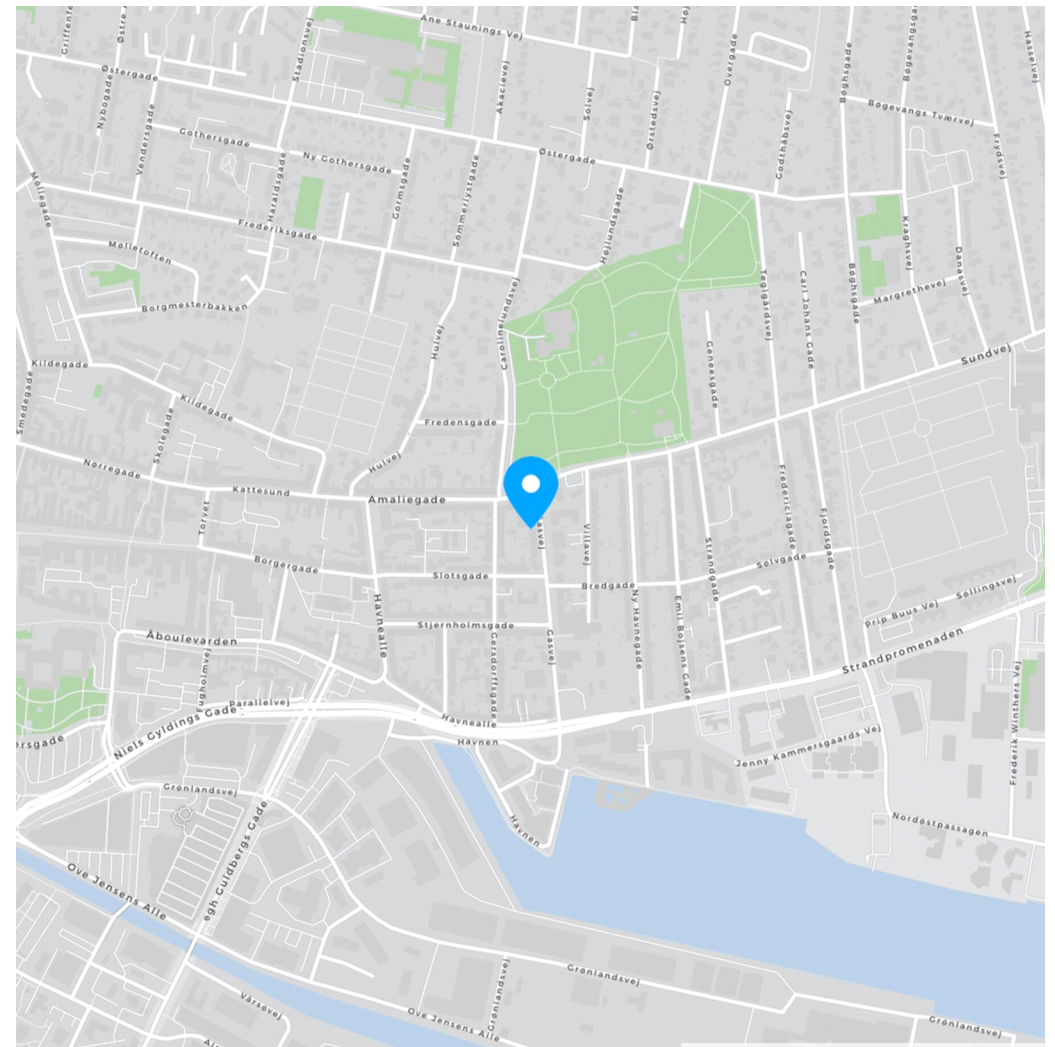
Adresse: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	387 ad Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	323459
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	Offentlig
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1892

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.413.000 kr.
Grundværdi:	898.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.930.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	718.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	170 m ²
- heraf boligareal:	156 m ²
- heraf areal til altan:	17 m ²
- heraf areal til andet:	-3 m ²
BBR-boligareal:	156 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	17 m ²
- Altan:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.10.1885 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.06.1896 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 21.12.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (AEG), opvaskemaskine (AEG), indbygningsovn (AEG), emhætte, induktionskogeplade (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025

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 varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 13.013 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 01-07-2023 - 30-06-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 C.

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.

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.

Fællesudgifter dækker

- Renovation
- Vand
- Ejendomsforsikring
- Trappevask
- Elektricitet fællesarealer
- Udvendig vedligeholdelse

Der betales aconto varme kr. 1.250 pr. mdr.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen. Dette er gældende for alle dyr.

Udlejning

Lejligheden må gerne udlejes.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig 4, jf. Kulturstyrelsens register.



Adresse: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.845	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Ejerforening	kr.	27.660	I alt	kr.	3.014.850
			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		43.756			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.852 md./ 190.224 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.831 md./ 153.966 år v/26,48%
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 3,5% 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:

08.12.2025
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: Gasvej 4, 3., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 6962063
Ejerudgift/md.: kr. 3.646

Dato: 12.12.2025

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter:
Gårdmiljø/have.

Brugsret:
Eget stort kælderrum.

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.