



REAL

Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	53
Kontantpris	845.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.268		
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **6962241**

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: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

I gåafstand til byens gågade, cafemiljøer og butikker og med kort afstand til både banegården og Campus ligger denne lejlighed helt centralt.

Lejligheden er desuden beliggende i helt rolige omgivelser med en vestvendt have med plads til hygge og afslapning.

Selve lejligheden fremstår indflytningsklar, lys og indbydende.

Rummelig entré med oprindelige plankegulve. Køkken fra 2018 med god skabsplads og der er forberedt til gulvvarme da gulvet blev etableret i samme omgang.

God størrelses soveværelse med kontorplads.

Badeværelse med bruseniche fra ca år 2008.

Vedr ejendommen, så er den blevet omfuget i 2020, taget er skiftet ca i 2005 og er med undertag.

Vinduerne i lejligheden er skiftet i 2008.

Til lejligheden hører eget 9 m2 stort depotrum. Herudover er der vaskerum hvor man opstiller sin egen vaskemaskine.

Skøn solrig have i helt rolige omgivelser der bare indbyder til mange gode stunder.

Det er en rigtig fin lejlighed vi vil glæde os til at fremvise

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

Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025



Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

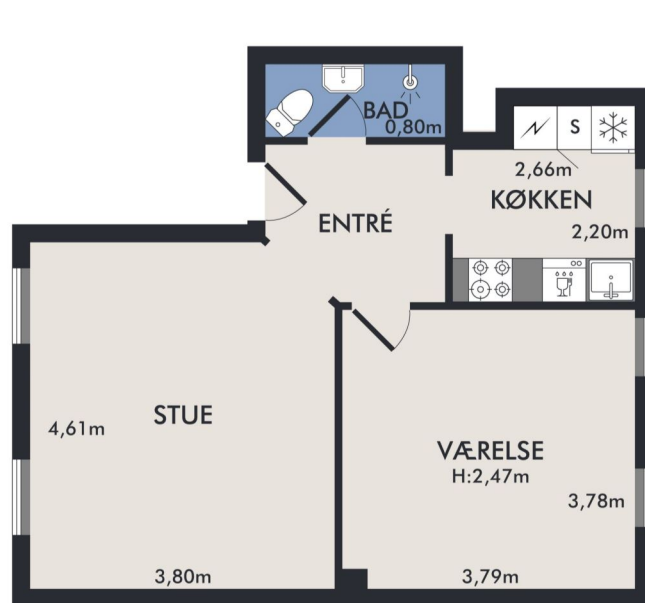
Dato: 06.12.2025



Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	194 f Horsens Markjorder
BFE-nr.:	327887
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret vej
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	795.000 kr.
Grundværdi:	356.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	636.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	284.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	62 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
- heraf areal til kælder:	9 m ²
BBR-boligareal:	53 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 17.12.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 22.03.1956 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab Bauknecht, Opvaskemaskine Blomberg, indbygningsovn ukendt, Emhætte Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.289 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varmen er en del af fællesudgiften. Varmen er trukket ud af fællesudgiften - beløbet er 5289

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 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

2020 vurdering foreligger

Fællesudgiften indeholder også koldt vand og varme. Varmen er dog trukket ud som anslået beløb på kr 5.000.



Adresse: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	2.478	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Ejerforening	kr.	21.400	I alt	kr.	851.950
Rottebekæmpelse	kr.	95	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		27.216			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.492 md./ 53.905 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.635 md./ 43.615 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 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: 06.12.2025
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: Danmarksgade 9, 1., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 6962241
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	600.065	615.928	608.807	DKK	1,92	38.684	22,00	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Danmarksgade 9-11-13

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Havemiljøet, vaskerum hvor egen vaskemaskine kan opstilles. Eget 9 m2 stort depotrum

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.