



REAL

Østergade 40, st., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	965.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.493	Altan	Ja
Byggeår	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **6962389**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026



Velkommen til Østergade 40, st., en perle midt i byens hjerte. Med sine to velfordelte rum og en ejendomsstørrelse på 54 m², er denne bolig det perfekte valg for førstegangskøbere eller dem, der ønsker at downsize uden at gå på kompromis med hverken komfort eller placering. Her får du en sjældnen kombination af byens puls og hyggelige omgivelser.

Denne høje stuelejlighed byder på en rummelig og lys atmosfære, hvor den store altan fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet. Fra altanen kan du træde direkte ud i en sydvendt have, som kun deles med lejlighedens overbo. Dette unikke udemiljø giver dig mulighed for at nyde solens stråler dagen lang i rolige og private omgivelser.

Indendørs fordeler boligen sig harmonisk med et stort, lyst soveværelse, der indbyder til afslapning efter en lang dag. Det hyggelige køkken-alrum er både funktionelt og indbydende, perfekt til både stille stunder og hyggelige sammenkomster. Lejligheden blev beriget med nye gulve i 2022, hvilket tilføjer et moderne touch til den allerede charmerende indretning.

Beliggenheden er en drøm for dem, som ønsker alt inden for rækkevidde. Med en placering midt i byen har du både caféliv, shopping og kulturelle tilbud lige uden for døren. For studerende eller dem, der ønsker at bo tæt på uddannelsesinstitutioner, er denne adresse et ideelt valg.

Afslutningsvis tilbyder denne lejlighed ikke blot en fantastisk beliggenhed, men også en unik kombination af moderne komfort og charme. Her får du dit eget by-hjem med plads til både afslapning og det pulserende liv udenfor døren. Vi inviterer dig til at opleve denne perle – kontakt os for en fremvisning, og lad denne lejlighed blive dit nye hjem.

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: Kasper Helsinghof



Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026





Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026

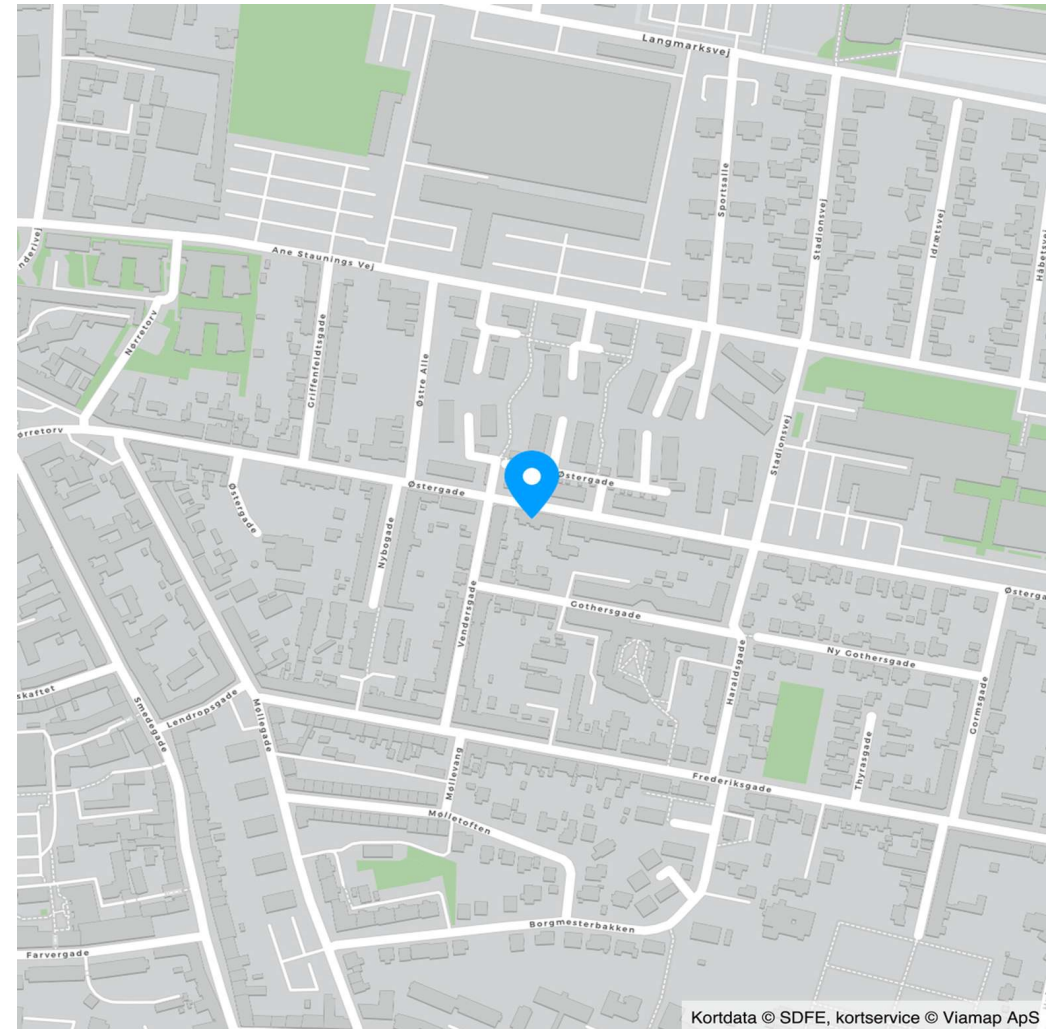
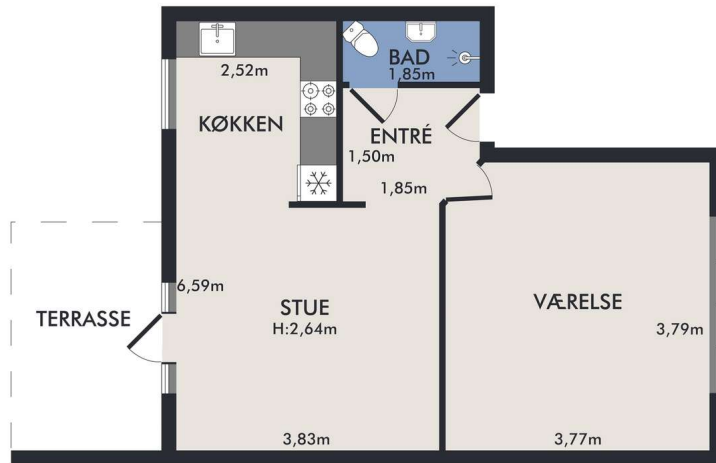




Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	929x Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	326198
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	940.000
Grundværdi:	413.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	752.000
Grundlag for grundskyld:	330.400

Arealer**

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	54 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 10.04.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 19.12.2002 - Dok om fællesmur mv
- Nr. 3: 30.08.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Østergade 40 Ændring af vedtægter kræver samtykke fra de realkreditinstitutter der har pant i ejerlejlighederne.

Planer

Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 89 - Lokalplan nr. 89 - Frederiksgade, Ny Gothersgade, Østergade

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Gorenje), Keramisk plade (Ukendt), Køle-/fryseskab (Atlas). Indbygningsovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 6 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeanstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse

	kr.	Pr. år
		3.835
		2.874
		11.108
		102

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskifteforsikring (valgfri)
I alt

	kr.	
		965.000
		7.650
		3.800
		976.450

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.

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.920
------------------------	-----	--------

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: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 6962389
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 21.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 714.000
Nr. 6: hovedstol kr. 153.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Østergade 40

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 50 / 100

Tinglyst: 50 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til fælles kælder med fælles vaskemaskine, kælderrum, egen altan samt fælles have.

Husdyr er tilladt

Lejligheden må udlejes

Andre forhold af væsentlig betydning

Fællesudgifter

Fællesudgiften indeholder; Renovation, fælles el i opgang og kælder, forsikring, varme, vand og vandafledning. Der indbetales for lejligheden kr. 2000 ind pr. måned pr. lejlighed.

For året 2024 var betalingen for vand og varme kr. kr. 25.784,29 for hele ejendommen altså kr. 12.892,15 for denne lejlighed. Fællesudgiften var således i 2024 ($2000 \cdot 12 = 24.000 - 12.892,15$) = kr. 11.107,86.

Da varme- og vandforbruget varierer bliver fællesudgiften således også variabel og er i salgssopstillingen beregnet ud fra 2024.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, 5 jf. Kultursty-

relsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Byzone

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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.