



REAL

Østergade 40, st., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	54
Kontantpris	965.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.493		
Byggear	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **6962389**

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

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 sjælden 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 tilfører 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

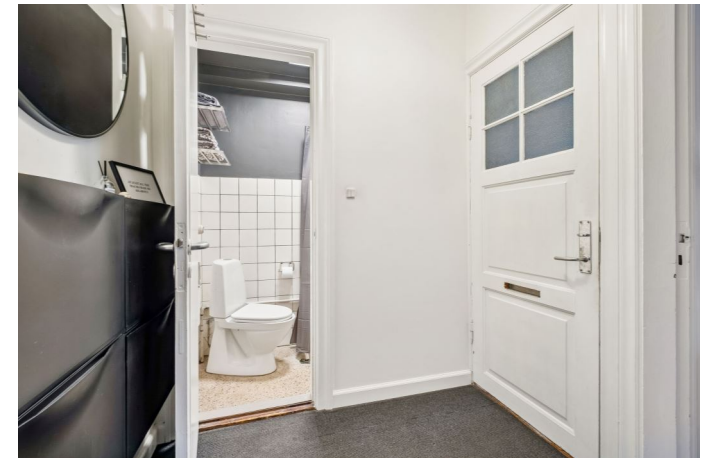
Dato: 29.01.2026



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

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

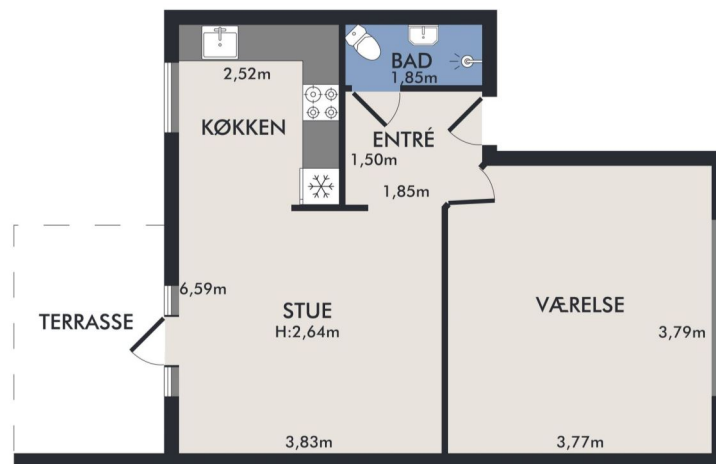
Dato: 29.01.2026



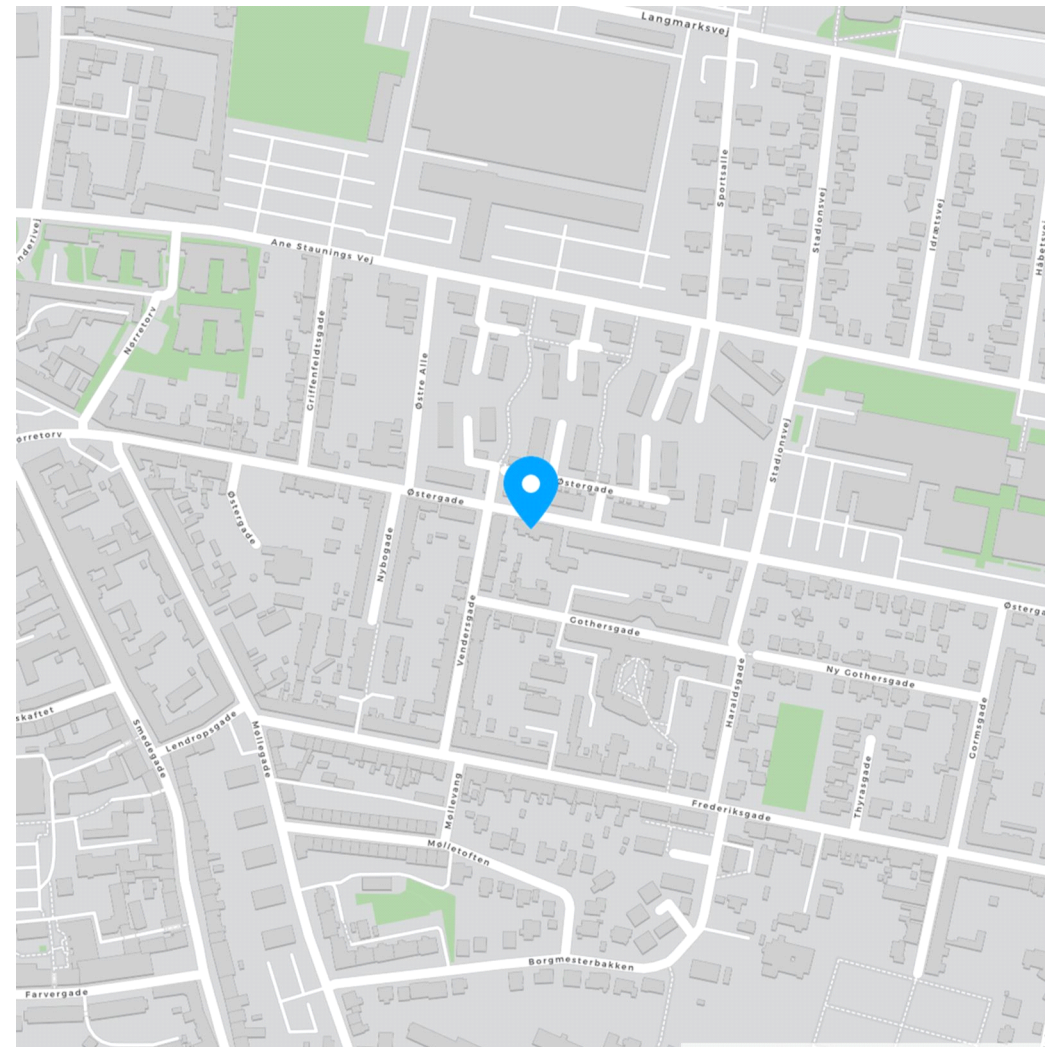
Adresse: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	929 x Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	326198
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	50 m ²
- heraf boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	54 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:
Lokalplan nr. 89 - Frederiksgade, Ny Gothersgade, Østergade

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.04.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr. 2 lyst d. 19.12.2002 Dok om fællesmur mv.

Nr. 3 lyst d. 30.08.2006 Vedtægter for Ejerforeningen Østergade 40

Ændring af vedtægter kræver samtykke fra de realkreditinstitutter der har pant i ejerlejlighederne.

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.



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

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

Dato: 29.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 6,25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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:

Fællesudgifter

Fællesudgiften indeholder; Renovation, fælles el i opgang og kælder, forsikring, varme, vand og vandaflledning. 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*12 = 24.000 - 12.892,15) = kr. 11.107,86.
Da varme- og vandforbruget varierer bliver fællesudgiften således også variabel og er i salgsoptstillingen beregnet ud fra 2024.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, 5 jf. Kulturstyrelsens 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 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.835
2.874
11.108
102

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

965.000
7.650
972.650

I alt

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

17.920

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.228 md./ 62.737 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.237 md./ 50.839 år v/25,20%
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: 29.01.2026
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: Østergade 40, st., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 965.000

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

Dato: 29.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal: 50/100

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

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

Husdyr er tilladt

Lejligheden må udlejes

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.