



REAL

Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.969	Altan	Ja
Byggear	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **6962409**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende lejlighed.

Her får du en ejendom, der forener bekvemmelighed med moderne faciliteter – midt i hjertet af byen. Boligen tilbyder en fantastisk mulighed for at opleve bylivet med komfort, stil og en række praktiske fordele, der gør hverdagen nem og overskuelig.

Lejligheden rummer 83 m² og byder på en perfekt balance mellem funktionalitet og hygge. Den rummelige stue er ideel til både afslapning og samvær og har en naturlig, flydende overgang til resten af boligen. De to separate værelser giver gode muligheder for både privatliv og fleksibilitet – perfekt til familien, parret eller som kombination af gæsteværelse og hjemmekontor.

Køkkenet fra 2021 er skabt til det moderne liv med sin stilrene indretning og gode skabsplads. Her er der rig mulighed for at tilberede både hverdagens måltider og større middage til festlige sammenkomster. Badeværelset er udstyret med en kombineret vaskemaskine og tørretumbler, så du slipper for tidskrævende ture til vaskeri.

Den sydvendte altan er en skøn tilføjelse til boligen. Her kan du nyde morgenkaffen med udsigt over byens tage eller slappe af med en bog i eftermiddagens sol – en ægte oase i byens pulserende omgivelser.

Ejendommen byder desuden på en række kvaliteter, der understreger følelsen af komfort og funktionalitet. Lejligheden opvarmes med fjernvarme og har velholdte vinduer samt et solidt tegltag. Der er mulighed for parkering, elevator, cykelskur samt et aflåst opbevaringsrum til ekstra ejendele.

Beliggenheden er svær at overgå. Du bor centralt med byens mange tilbud, butikker og caféer inden for kort gåafstand, samtidig med at boligen fungerer som en rolig base i hverdagen.

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: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026



Gang



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026



Altan



Altan



Badeværelse



Værelse



Værelse

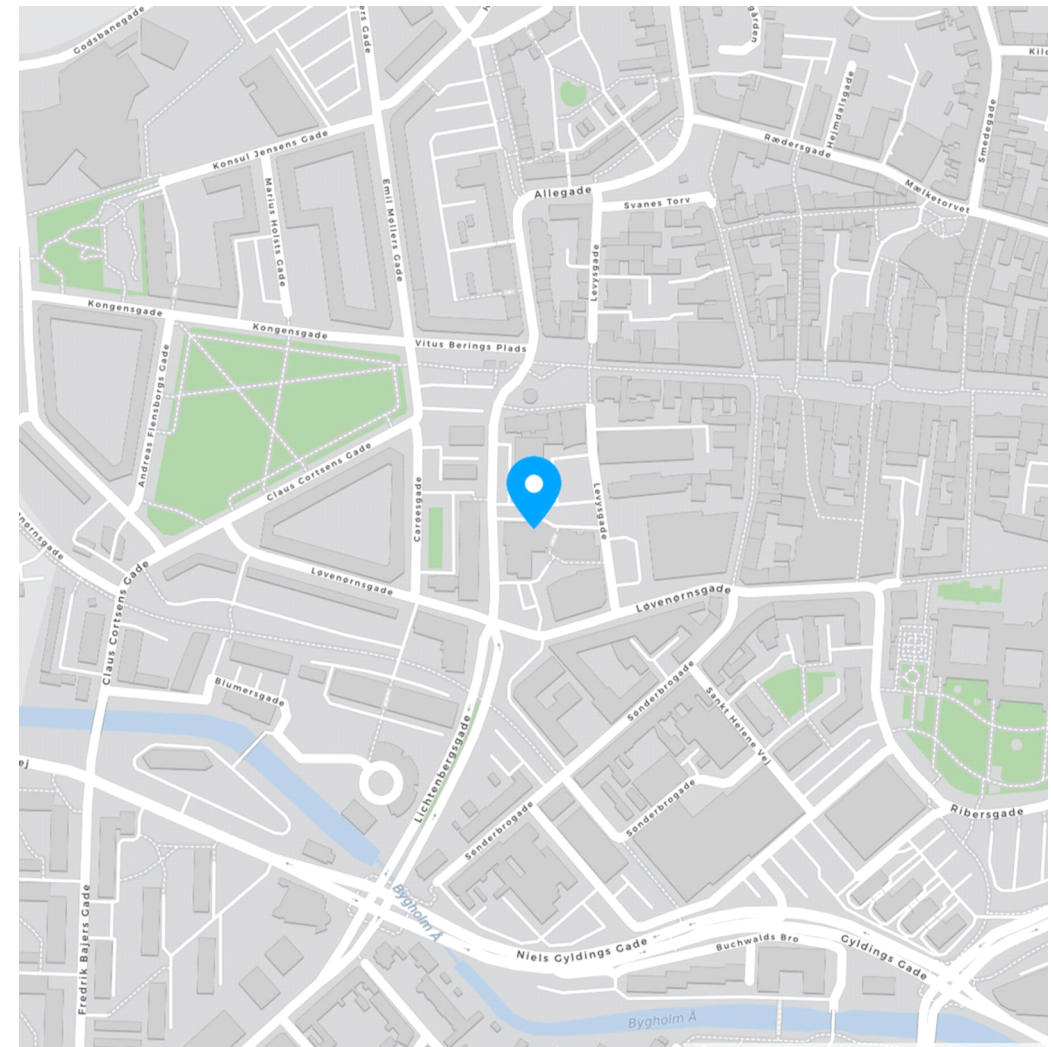
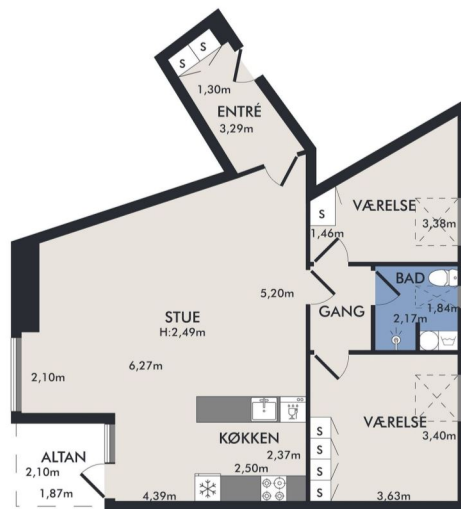


Disponibelt rum

Adresse: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	997 c Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	327024
Ejl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.324.000 kr.
Grundværdi:	584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.059.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	467.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	38 m ²
- heraf areal til andet:	45 m ²
BBR-boligareal:	83 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan - Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:

Lokalplan nr. 32 -Lichtenbergsgade - Levysgade
Lokalplan - Skilte og facaderegulering

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.06.1929 Dok om gennemgang
Nr. 2 lyst d. 13.01.1949 Dok om indskrænkning i bebyggelse forbud mod overbygning af kloakledning mm.
Nr. 3 lyst d. 21.10.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 03.07.1987 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv parkering mv.
Nr. 5 lyst d. 08.09.1987 Dok om Vedtægter for ejerforening.
Nr. 6 lyst d. 28.09.1987 Dok om byggelinier mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn(Ukendt) Emhætte (Ukendt), Kogeplader(Siemens), Køle-/fryseskab(Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.868 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Afregningsperiode 01-07-2024 - 30-06-2025.

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 salgsofstillingens 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 salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

Fællesudgifterne dækker over:

Fællesbelysning
Ansvars- og brandforsikring
Årsregnskab
Administration
Vedligehold

Derudover betales der vand aconto kr. 292 pr. mdr., samt varme kr. 658 pr. mdr.



Adresse: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.402	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejerforening	kr.	26.069	Gebyr til foreningen vdr. overdragelse	kr.	500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	90	I alt	kr.	1.707.550

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 35.625

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.130 md./ 109.561 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.399 md./ 88.792 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: 20.01.2026
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: Lichtenbergsgade 3B, 3. tv., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 6962409
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.01.2026

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: 27/1000

Adm. fordelingstal: 27/1000

Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til altan, kælder, trapperum, elevator, cykelrum, kælderrum og Tørrerum

Der medfølger et parkeringskort til lejligheden, der er ligeledes mulighed for gæsteparkering med dagskort.

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.