



REAL

Odinsgade 11A, 8700 Horsens

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	91
Kontantpris	1.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.447	Grund m2	371
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **6962388**

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: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne rækkehus i Horsens, ja nærmere et halvt dobbelthus! Odinsgade 11A byder på et indbydende hjem, hvor du får både komfort og praktisk beliggenhed. Dette velholdte rækkehus er nymalet og klar til indflytning – med god plads til både familien og den travle hverdag. Der er både fjernvarme installeret og så er ejendommen blevet kloaksepareret. Taget er fra 1999 og er uden asbest og vinduerne er fra 2008 og 2016.

Her ses en helt fantastisk planløsning med hele 3 værelser. Ønsker man blot to meget store værelser, så kan den ene væg let fjernes. Selve stuen er utrolig rummelig og med flotte parketgulve og en direkte udgang til den lukkede terrasse, så er der både privatliv på terrassen og meget god plads til indretning i stuen.

Boligen ses yderligere med badeværelse med bruseniche samt badekar, hvor terazzogulvet er malet.

Originalt køkken som giver mulighed for at tilpasse boligen helt efter din egen smag og ellers fremstår køkkenet velholdt og brugbart

Udover selve boligen er der både en mindre kælder på 4 m2 samt udhus og en muret garage som er særdeles eftertragtet i den centrale del af Horsens

Rækkehuset ligger centralt placeret på Odinsgade i rolige omgivelser. Placeringen giver dig nem adgang til gågaden og banegården. Du er tæt på dagligvarebutikker, caféer og offentlig transport, mens du samtidig har en rolig bolig med gode parkeringsmuligheder.

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.

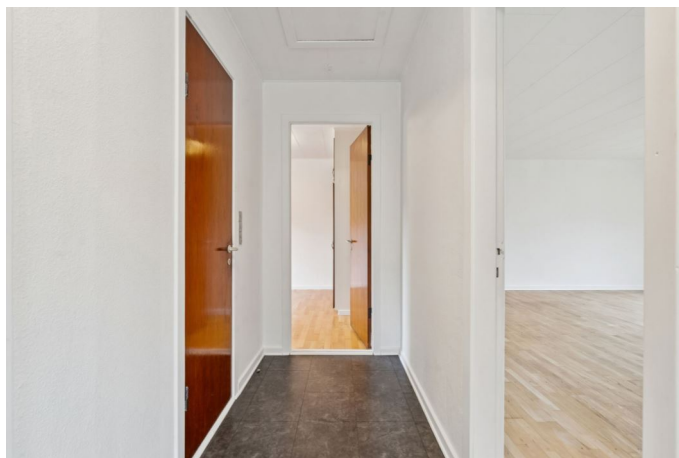
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Andersen

Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026



Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

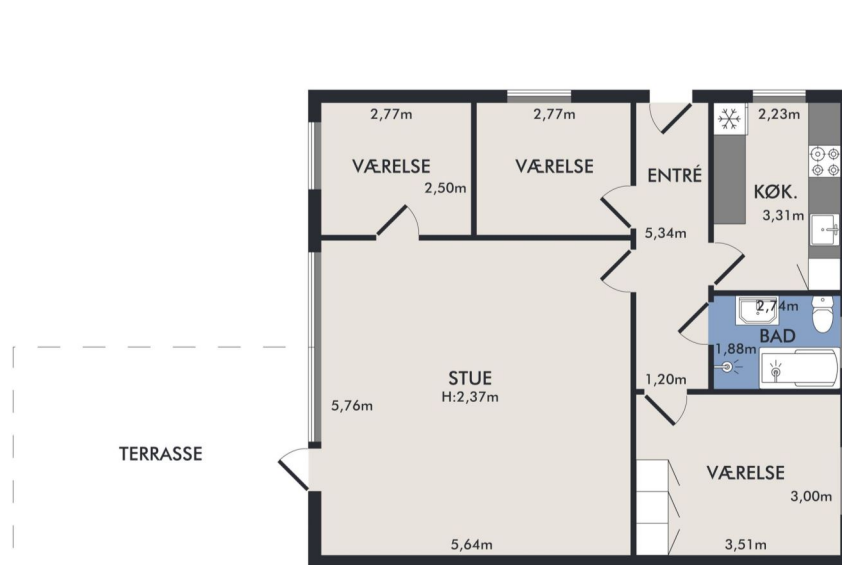
Dato: 28.01.2026



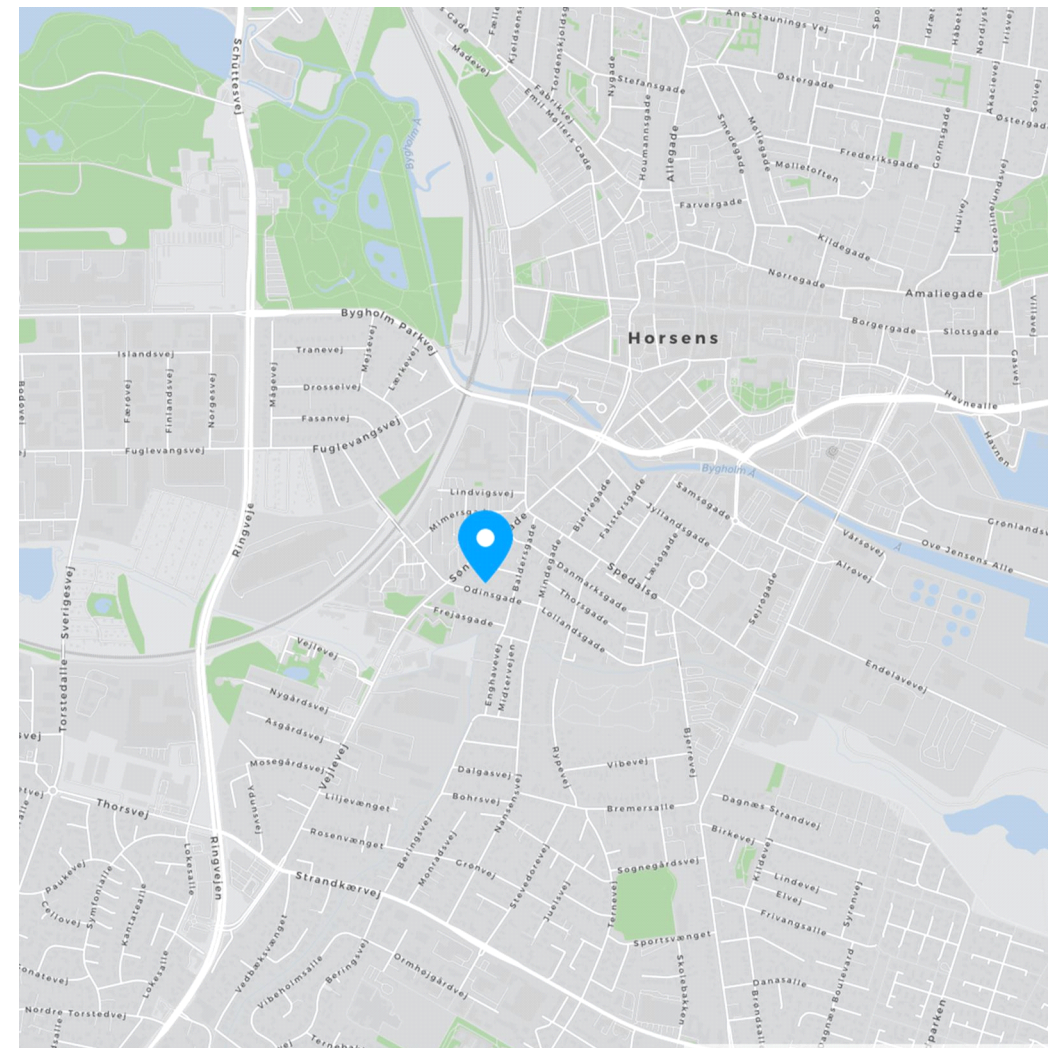
Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	176 ad Horsens Markjorder
BFE-nr.:	5644476
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.299.000 kr.
Grundværdi:	627.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.039.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	501.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	371 m ²
Boligareal i alt:	91 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	14 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.02.1976 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur(Gorenje), emhætte (Wasco med kulfilter),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 13,15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug er kr. 8.758,38

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.



Adresse: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.300	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	4.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.647	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	1.361.703
Rottebekæmpelse	kr.	142			

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

17.368

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.255 md./ 87.063 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.880 md./ 70.560 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: 28.01.2026
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: Odinsgade 11A, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 6962388
Ejerudgift/md.: kr. 1.447

Dato: 28.01.2026

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
Jyske Realkredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	169.250	169.250	179.653	DKK	3,03	22.070	9,50	3,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.