

Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**59**
Kontant	**825.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.834**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1936/1977**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **6962650**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026



2 værelses lejlighed med altan og åben udsigt

Velkommen til en lys og velindrettet lejlighed på 59 m², centralt placeret midt i Horsens – perfekt til både førstegangskøberen, parret eller den studerende, der ønsker en bolig med en god planløsning og masser af naturligt lys.

Du bydes velkommen i entréen, som giver en god og praktisk adgang til boligens øvrige rum. Herfra træder du ind i lejlighedens naturlige samlingspunkt – den hyggelige og rummelige stue. Stuen fremstår lys og indbydende med gode indretningsmuligheder, så der er plads til både sofaarrangement og spisebord.

Ved siden af stuen er boligens rummelige soveværelse. Værelset har en god størrelse og herfra er der udgang til lejlighedens fine altan. Altanen giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser – perfekt til en kop kaffe i solen eller en afslappende stund efter en lang dag.

Køkkenet fra HTH er stort, lyst og funktionelt indrettet med god skabs- og bordplads. Her er der rig mulighed for at udfolde sine madkundskabs evner, samtidig med at rummet fremstår åbent, lyst og indbydende.
Badeværelset med bruseniche er veludnyttet og fremstår pænt og funktionelt med de nødvendige faciliteter.

Med en placering midt i Horsens får man det bedste af byens mange kvaliteter samlet ét sted. Her bor man i kort afstand til både hyggelige gågader, spændende specialbutikker og et rigt udvalg af caféer og restauranter, der skaber en levende og indbydende atmosfære året rundt. Området er ideelt for både singler, par og forældrekøb, der ønsker en hverdag med nem adgang til byens faciliteter.

Facaden fremstår pæn, vinduerne er løbende skiftet i lejligheden hvor de nyeste er fra 2018 i træ alu. Der er ligeledes dørtelefon og en meget fin opgang.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026







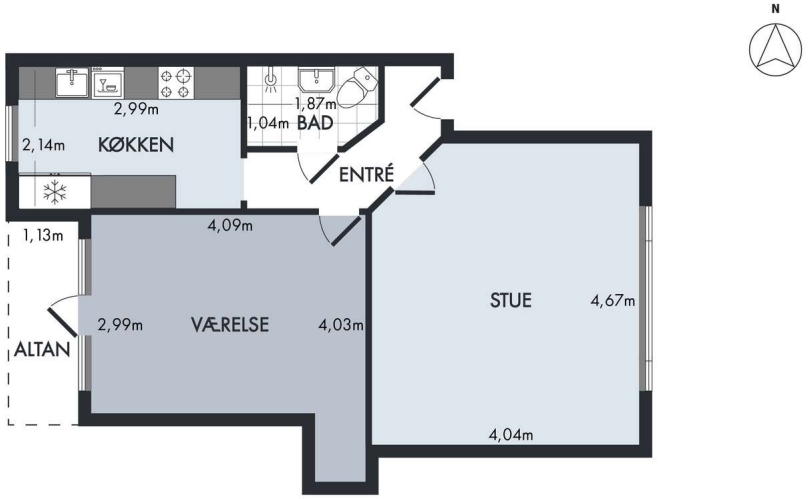

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

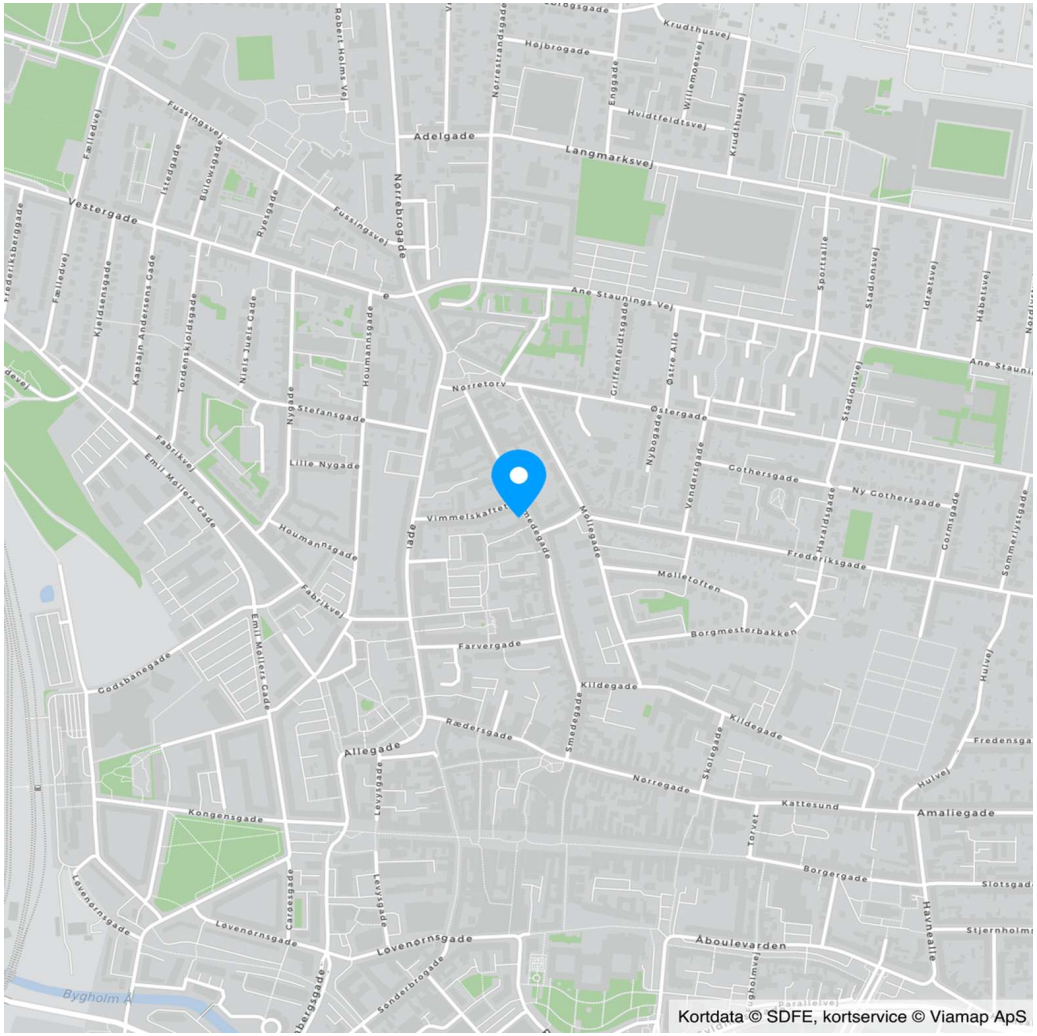
Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	110g Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	322072
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1936/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	924.000
Grundværdi:	364.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	739.200
Grundlag for grundskyld:	291.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	55 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	55 m^2
BBR-boligareal:	59 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: 23.04.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, og om at tilmure vinduer
- Nr. 2: 25.05.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 55_BC_469
- Nr. 3: 23.01.1968 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler -
- Nr. 4: 30.07.1985 - Vedtægter for ejerforening, Smedegade 73, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 12.10.1990 - anm byrder, anm hæftelser byfornyelsesbeslutning mv,
- Nr. 6: 08.09.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

Planer
Kommuneplan 10BE01 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering
Lokalplan 41 - Lokalplan nr. 41 - Smedetorvet, Tobaksgården

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

Komfur (Gorenje), Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Ukendt, induktion), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.465 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales a conto kr 6.000 om året i varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770
Grundskyld	kr.	2.533
Fællesudgift	kr.	15.600
Rottebekæmpelse	kr.	105
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.009

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	825.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
I alt	kr.	831.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Smedegade 73, 2. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 6962650
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 06.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 678.000
Nr. 9: hovedstol kr. 215.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 8
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
have, kælder, vaskerum, cykelrum samt depotrum

Fællesfaciliteter
have, kælder, vaskerum, cykelrum

Andre forhold af væsentlig betydning
Fællesudgifter
Fællesudgiften indeholder bygningsforsikring, renovation, udvendig vedligehold, vicevært, udgift til administration samt fælles el. Fællesudgiften udgør kr. 1.800 pr. måned. Beløbet er inkl. vand og aconto varme på kr. 6.000 årligt. A conto varme er taget ud af omkostningen til fællesudgiften, men står som særskilt post under varmeforbrug.

Husdyr og udlejning
Det er ikke tilladt at holde husdyr i lejligheden.

Det er tilladt at udleje lejligheden.

Jordforurening
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.

Bevaringsværdi
Bygningen er registreret som bevaringsværdi niveau 5, jf. Kulturstyrelsens register.
At en ejendom er bevaringsværdi 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 ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fremtidig vedligehold af ejendommen
Det må forventes at taget skal fornys inden for en overskuelig årrække, men om det bliver om 2 år, 5 år eller 10 år vides ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.