

REAL



## Lollandsgade 55, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>83</b>
Kontant	<b>1.649.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.594</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>544</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **700-0476**

**RealMæglerne** Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / [www.realmaeglerne.dk/8700](http://www.realmaeglerne.dk/8700)

## 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: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026



### Indflytningsklar rækkehus med naturskøn beliggenhed og unikke udendørsfaciliteter

Velkommen til dette indflytningsklare rækkehus fra 1978, der byder på et boligareal på 83 kvadratmeter. Huset er perfekt for dem, der ønsker en bolig, hvor man kan flytte direkte ind uden at skulle bekymre sig om renoveringer. Med et soveværelse, der har god skabsplads, samt et ekstra værelse også med opbevaringsmuligheder, er dette hjem ideelt for både par og små familier.

Husets hjerte er det store lyse køkken-alrum, som inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er udstyret med et moderne Designa-køkken og tilbyder masser af skabsplads, samt et ekstra rum som i dag bryggers med gode opbevaringsmuligheder. Stuen ligger i forlængelse af køkken-alrummet og prydes af et stort vinduesparti mod sydvendt terrasse og have. Herfra kan du nyde den fantastiske udsigt over naturområdet i Bakkelunden.

Badeværelset er praktisk indrettet og har en unik detalje; en dør fører direkte ud til det byggede shelter i haven. Vaskerummet ligger lige udenfor hoveddøren under en overdækning, hvilket gør det nemt at håndtere de huslige pligter uanset vejret.

Udendørsområdet omkring huset er en sand oase for naturelskere. Haven tilbyder sol hele dagen lang samt en dejlig terrasse til afslapning eller socialt samvær. Derudover findes der en overdækket træterrasse mod nord samt et udekøkken med tilhørende samlingsområde - perfekt til sommerens grillfester.

Det store shelter i haven giver mulighed for bålplads og endda overnatning under åben himmel for dem, der ønsker at komme tættere på naturen. Beliggenheden kunne ikke være bedre; kort afstand til midbyen sikrer nem adgang til handlemuligheder samtidig med nærheden til Bakkelundens smukke naturområde fyldt med dyreliv.

### 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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026



Køkken



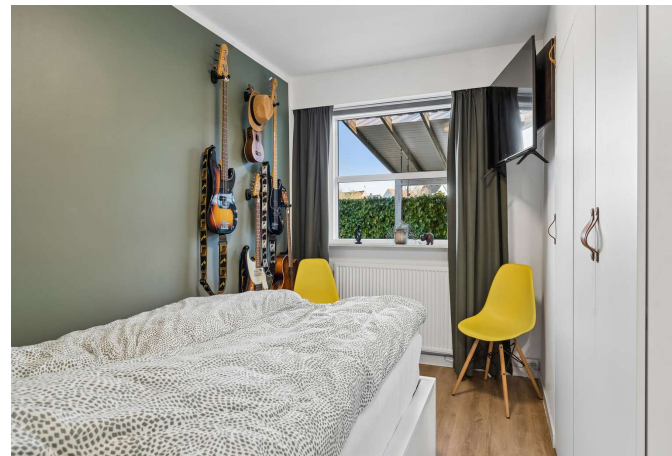
Køkken



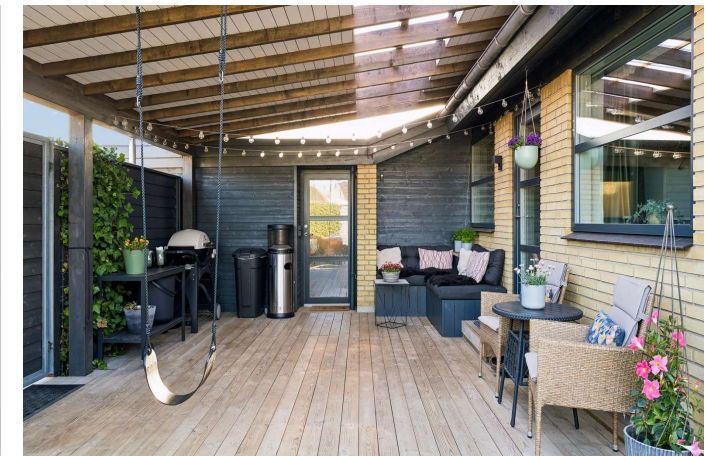
Værelse



Badeværelse



Værelse



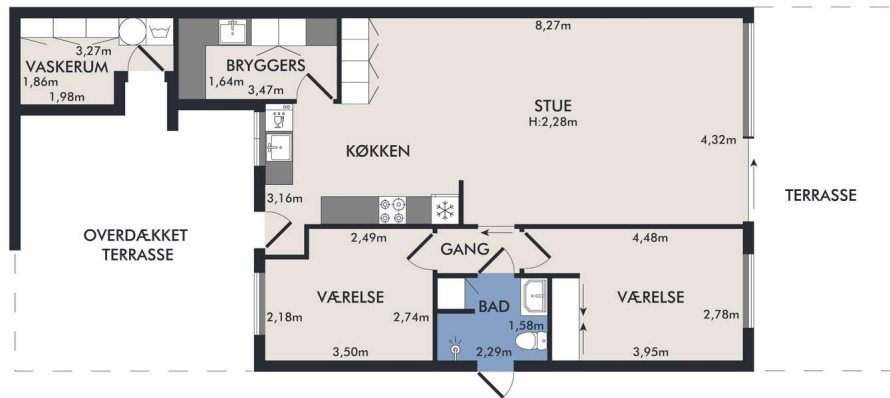
Terrasse



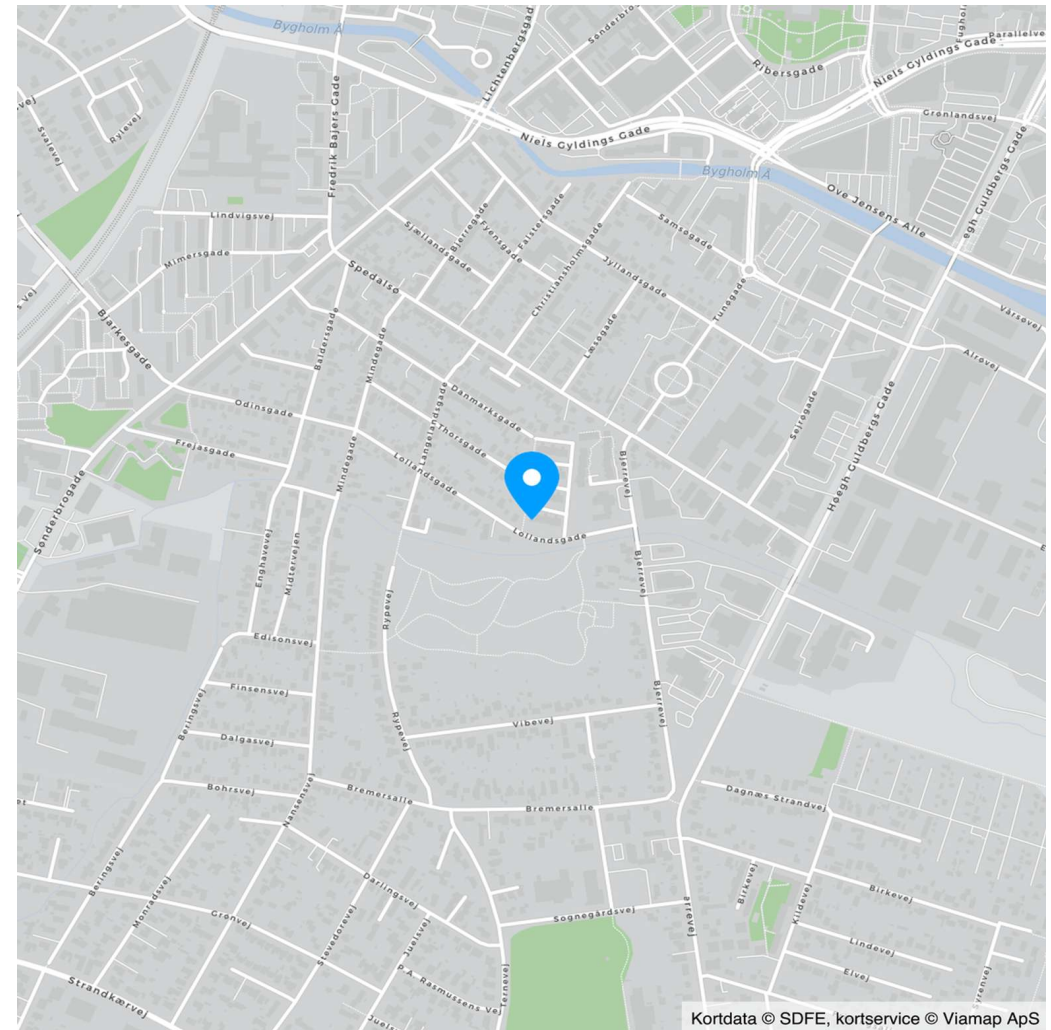
Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	165v Horsens Markjorder
BEF-nr.:	5644431
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.410.000
Grundværdi:	810.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.128.000
Grundlag for grundskyld:	648.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	544 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	83 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	9 m <sup>2</sup>
Udhus:	11 m <sup>2</sup>
Fritliggende overdækning:	10 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 16.04.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 25.04.1978 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 15BO02 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Ovn (Siemens), Emhætte (Vittoria), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.436                                      Forbrug: 12 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug var i perioden 01.07.2024-30.06.2025 kr. 5.599,06 - 5,31 MWh,

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.753	Kontantpris	kr.	1.649.000
Grundskyld	kr.	5.638	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation *2025	kr.	3.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse *2025	kr.	127	I alt	kr.	1.667.250
Husforsikring	kr.	4.284	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.	19.124			

**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 9.055 md. / 108.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.250 md. / 87.001 år v/26,48 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Lollandsgade 55, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 700-0476  
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 11.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling:**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Privat fællesvej**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

**Afvigelser fra BBR:**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes her nævnes carporten i 2020 er ombygget til bryggers anslået 9m2

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 35.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 330.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.2026

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald.

Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.