

REAL



Jenny Kammersgaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	1.889.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.145	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **6962411**

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: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Nu kan du overtage og flytte direkte ind i denne lyse og indbydende lejlighed med stor altanterrasse, elevator, dørtelefon, egen P-plads i kælder samt 2 depotrum.

Lejligheden er beliggende på nordsiden af Horsens Havn i maritime omgivelser med den nye kanal lige udenfor døren. Her er der mulighed for at kombinere det pulserende byliv med nærhed til natur og det nye havneområde, der i disse år er under forvandling til en helt ny bydel med attraktive boliger, butikker og restauranter.

Lejlighederne er opført i kvalitets materialer, i en moderne og tidssvarende stil, hvor hensynet til udsigt og sol har været alt afgørende for arkitekten. Inventaret er lyst og lækkert, fra HTH - og på gulvene i opholdsrum og værelse ligger et flot, lyst laminatgulv. Her er gulvvarme overalt og ejendommen opvarmes med fjernvarme. Boligen har endvidere installeret ventilationsanlæg for det gode klima.

Lejligheden er indrettet med entre med garderobeplads, praktisk køkken med diverse hårde hvidevarer i åben forbindelse med alrum/stue. Fra alrum/stue er der udgang til en sydvestvendt og overdækket altanterrasse med en flot udsigt ud over de smukke fællesarealer samt kig til havnebassinet. På altanterrassen er der adgang til eget depotrum. Herudover et dejligt soveværelse med rummelige skydedørs skabe og ligeledes udgang til altanterrassen. Til sidst et flot badeværelse med bruseniche og plads til vaskesøjle.

Lige udenfor lejlighedens entredør finder du elevatoren som fører direkte ned til den store parkeringskælder. I parkeringskælderen finder du din helt egen nummererede parkeringsplads, endnu et eget depotrum samt cykelparkering. Har du el-bil - kan det oplyses at der ved Menu findes hurtig ladere.

Lejligheden må fremlejes og det er ligeledes tilladt at holde husdyr som f.eks. hund eller kat.

Alt i alt en fremragende plug and play løsning - hvor alt er som det skal være - meget centralt i Horsens - i velfungerende ejerforening.

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: Rikke Klausen

Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026



Ejendommen



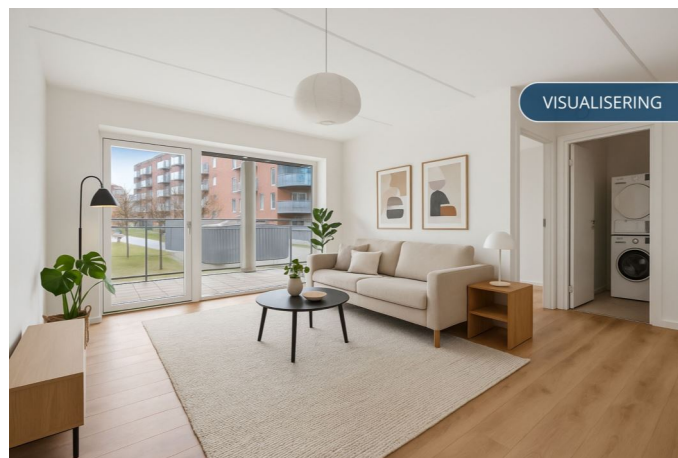
Køkken



Køkken



Køkken



Dagligstue



Altan

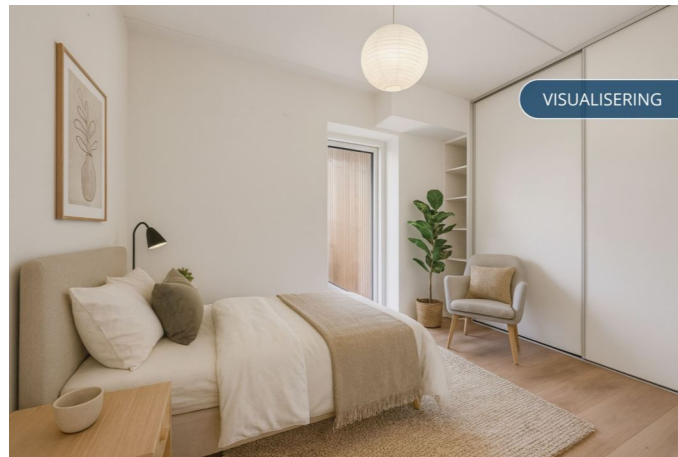
Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026



Køkken alrum



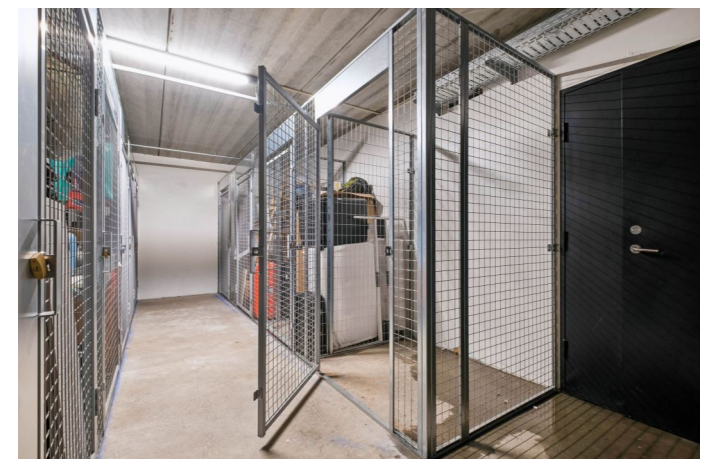
Badeværelse



Opgang



Garage



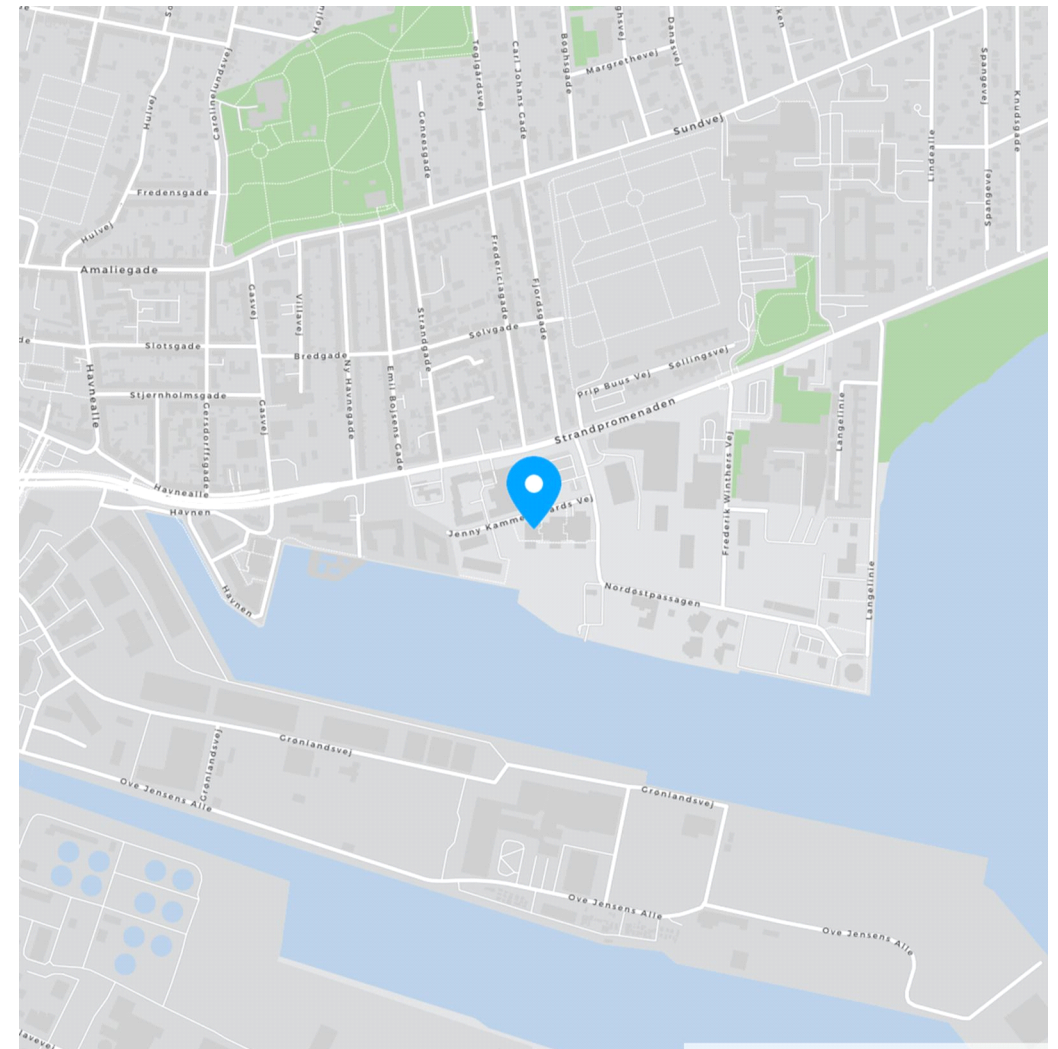
Depot



Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 1023 m Horsens Bygrunde
BFE-nr.: 100238587
Ejl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.732.000 kr.
Grundværdi: 690.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.385.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 552.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 64 m²
- heraf boligareal: 61 m²
- heraf areal til andet: 3 m²
BBR-boligareal: 74 m²
Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 28 m²
- Altan: 15 m²
- Fællesareal: 13 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2023. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside

Lokalplan:

2016-1 Rammelokalplan for Nordhavnen, Horsens
2016-23 Boliger og erhverv, Nopagrunden og Jernlageret, Nordhavnen, Horsens

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.06.2018 Deklaration om ejerlejligheder, pantsætning mv.
Nr. 2 lyst d. 07.08.2018 Servitut om transformerstation med tilhørende kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV
Nr. 3 lyst d. 09.01.2019 Jordforurening
Nr. 4 lyst d. 17.01.2019 Vedtægter for hovedejerforeningen Kanalhusene Horsens
Nr. 5 lyst d. 12.02.2020 Servitut om pantsætningsvilkår
Nr. 6 lyst d. 17.03.2020 Vedtægter ejerforeningen kanalhusene i CVRnr.: 39819252

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (AEG), induktionskogeplade (AEG), opvaskemaskine (AEG), indbygningsovn (AEG), emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Jordforurening V1/V2

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået ud fra a'conto betaling til ejerforeningen, da sælgers seneste varmekonsum ikke er retvisende grundet lejligheden ikke har været beboet under store dele af perioden.

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.

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.

Ejerudgifter indeholder

Bidrag til hovedejerforeningen
Honorar til administration, revision og vand/varmeregnskab
Ejendomsservice/vicevært
Renholdelse af gård, have og vej
Forsikring
Drift af elevator og dørnæg
Renovation/vedligeholdelse
El, fællesarealer

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Herudover betales a'conto vand 350 kr. pr. måned og varme 700 kr. pr. måned.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
 Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
 Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.889.000
Grundskyld	kr.	4.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejerforening	kr.	13.752	I alt	kr.	1.902.250
Rottebekæmpelse	kr.	114			

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

Ejerudgift i alt 1 år

25.735

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.165 md./ 121.978 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.238 md./ 98.859 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: 04.02.2026 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: 1/8 - 1/2

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: Jenny Kammergaards Vej 5, st. 4., 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.889.000

Sagsnr.: 6962411
Ejerudgift/md.: kr. 2.145

Dato: 06.02.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 61/8025
Adm. fordelingstal: 61/8025
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til depotrum i kælder (nr. 01) og brugsret til p-plads i p-kælder (nr. 81).
Fællesarealer: trappe-/elevatopgange, altangange og parkeringskælder.

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.