

Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**68**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.879**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1935**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **700-0583**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
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: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000
Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879
Dato: 19.11.2026



Gennemrenoveret ejerlejlighed i hjertet af Horsens

Velkommen til denne indbydende ejerlejlighed med en attraktiv beliggenhed midt i hjertet af Horsens. Med sine 68 veludnyttede kvadratmeter forener boligen moderne komfort med charmerende detaljer fra ejendommens opførelse i 1935. Lejligheden er gennemgribende renoveret fra 2018 og frem, hvilket betyder, at du kan flytte direkte ind og nyde et hjem, hvor både stil og funktionalitet er tænkt ind. Udelivet kan nydes i den fælles gårdhave, som skaber et hyggeligt miljø for beboerne. Samtidig tilbydes både cykelparkering og fælles parkeringsplads i umiddelbar tilknytning til ejendommen. Beliggenheden er særdeles central med kort afstand til Horsens' mange caféer, butikker, kulturtilbud og sportsfaciliteter. Banegården ligger blot cirka 800 meter fra boligen, hvilket gør hverdagen nem for pendlere. Samtidig finder du både Bygholm Sø og Bygholm Park i nærheden, når du ønsker grønne omgivelser og naturoplevelser tæt på byen.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en entre med god plads til overtøj og sko. Herfra ledes du videre til det lyse og moderne badeværelse, som blev totalrenoveret i 2018. Badeværelset er udstyret med moderne armaturer og en stilfuld bruseniche, der sikrer dig en luksuriøs oplevelse hver dag. Køkkenet er et kapitel for sig selv; det blev opgraderet med et nyt Designa køkken i 2025 og fremstår både funktionelt og æstetisk tiltalende. Her finder du alt hvad hjertet begærer indenfor hvidevarer samt masser af bord- og skabsplads. Lejlighedens stue er rummelig nok til både sofaarrangement og spisebord, hvilket gør den ideel for både afslapning og sociale sammenkomster. De nye gulve giver rummet et elegant look samtidig med at de bidrager til den overordnede følelse af nybyggeri. Det store soveværelse byder på rigelig skabsplads samt udgang til en hyggelig altan, hvor morgenkaffen kan nydes under åben himmel.

Til ejendommen hører et depotrum på loftet samt et ekstra rum i kælderen - så der er masser af ekstra opbevaringsmuligheder. I kælderen findes vaskefaciliteter hvor egen vaskemaskine og tørretumbler kan opstilles.

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: Mads Grabow

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

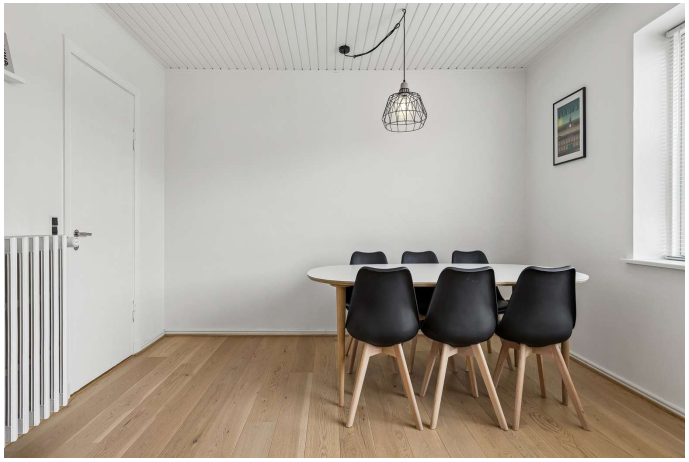
Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026



Værelse



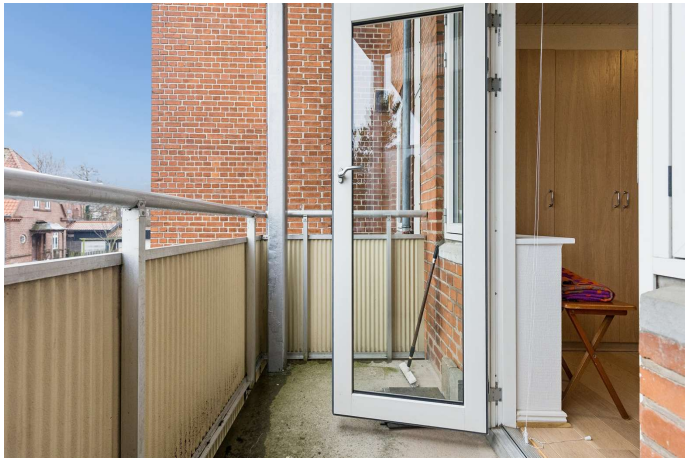
Værelse



Værelse



Badeværelse



Altan



Entre

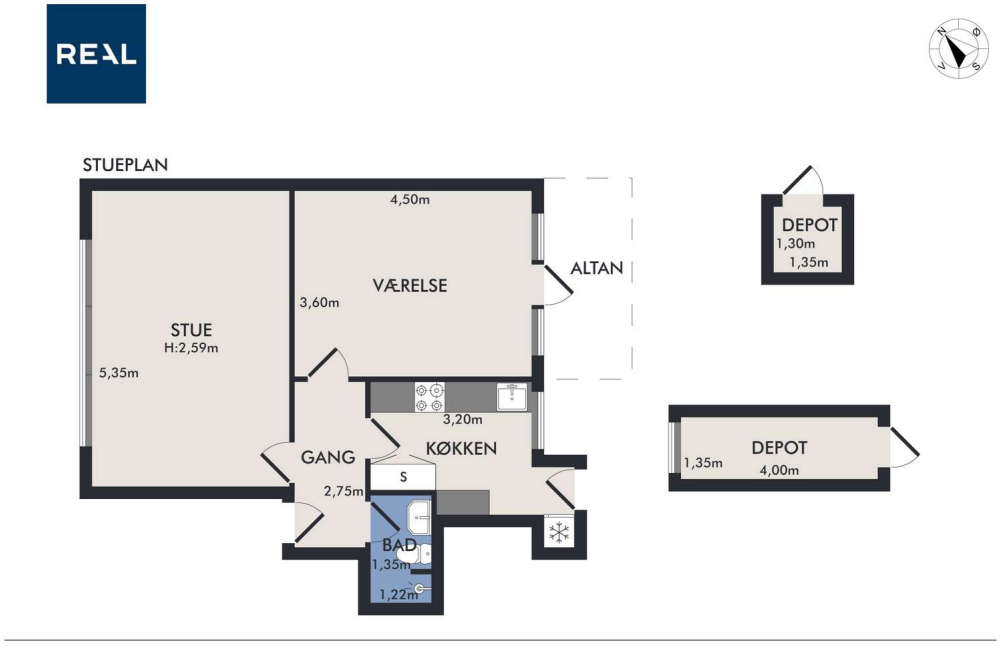
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

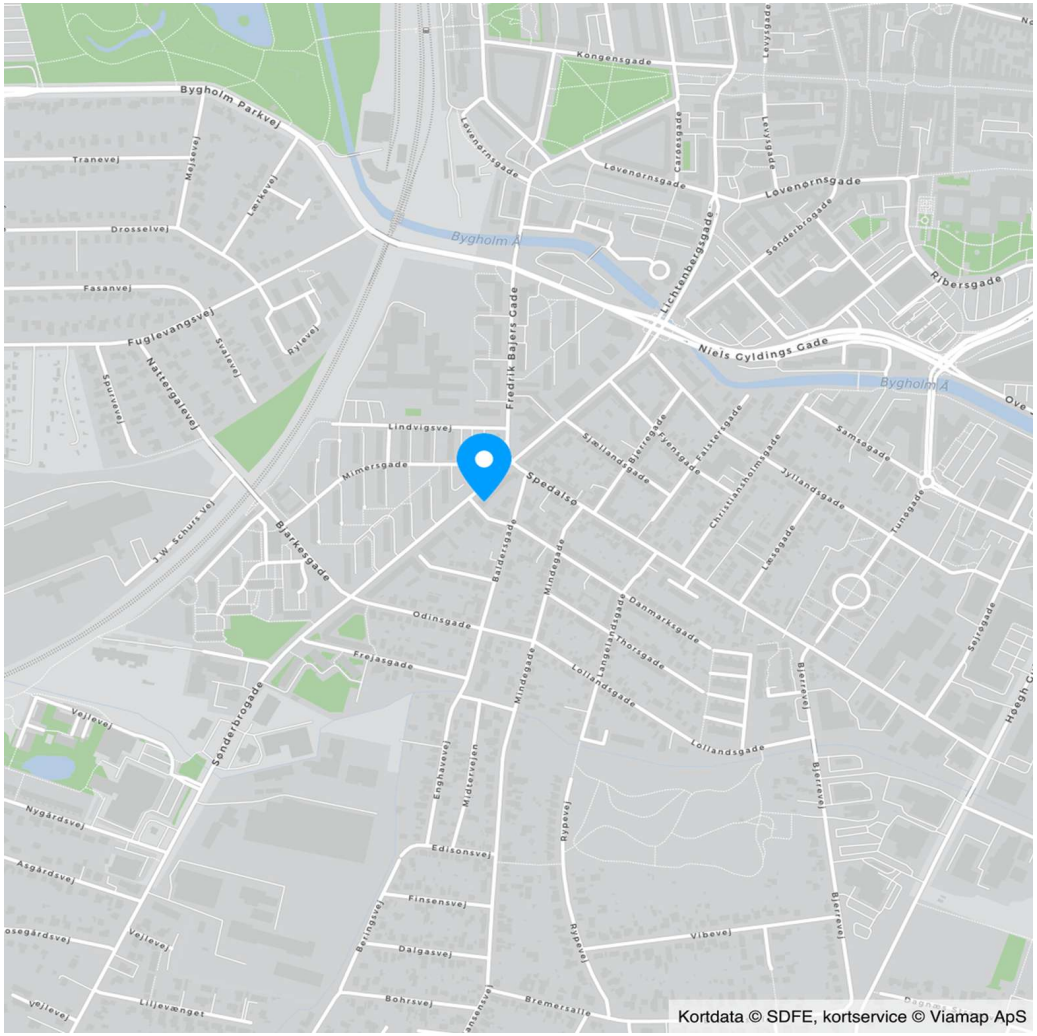
Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	35c Horsens Markjorder
BFE-nr.:	326478
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.001.000
Grundværdi:	374.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.800
Grundlag for grundskyld:	299.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	59 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	59 m^2
BBR-boligareal:	68 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: 26.01.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 19.06.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 02.03.1957 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A
- Nr. 4: 04.01.1967 - Dok. om oversigt m.v.

Planer
Kommuneplan 10CE06 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan 150-2013 - Skilte og facaderegulering

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

Opvaskemaskine (Whirlpool), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Beko)

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 Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.181 Forbrug: 1 Enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det oplyste varmeforbrug er for perioden 01.07.24 - 30.06.25

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 D

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 700-0583
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084
Grundskyld	kr.	2.603
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	15.744
Rottebekæmpelse	kr.	111
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.542

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.211.550

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.417 md. / 65.000 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS
CVR-nr. 43667157
Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens
Tlf. +4572161700 / 8700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/8700

Adresse: Sønderbrogade 95, 1. tv, 8700 Horsens Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 700-0583 Ejerudgift/md.: kr. 1.879	Dato: 19.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 313.000
Nr. 6: hovedstol kr. 185.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 63 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Depot rum på loftet
Depot rum i kælder

Fællesfaciliteter
Parkeringsplads
Vaskekælder

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Aconto:
Der gøres opmærksom på at der betales et beløb til aconto varme pr. mdr: kr. 525,-
Betaling til vand er indeholdt i fællesudgifterne til ejerforeningen.

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

Bevaringsværdi:
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Bygge og beskyttelseslinjer:
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Kloakering:
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 313.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 185.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.03.2026

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

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.