

REAL



## Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>58</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.556</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1919/1969</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **700-0635**

**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: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026



### Lys og velindrettet ejerlejlighed med altan, kælderum og central beliggenhed

På Tordenskjoldsgade finder du denne charmerende ejerlejlighed på 58 m<sup>2</sup> i en ejendom fra 1919, hvor klassiske rammer møder en funktionel og indbydende indretning. Lejligheden fremstår som et oplagt valg til både første-gangskøberen, det unge par eller den studerende, der ønsker en bolig med en god planløsning og en beliggenhed tæt på hverdagens vigtigste destinationer. Her får du en bolig, der udnytter hver eneste kvadratmeter fornuftigt og skaber en behagelig ramme om hverdagen.

Entréen byder velkommen med ekstra opbevaringsplads, og herfra er der adgang til boligens lyse stue, der giver rig mulighed for at indrette både spiseafdeling og sofaområde. Stuen fungerer som et naturligt samlingspunkt og har direkte udgang til en lille østvendt altan, hvor morgenkaffen kan nydes i de tidlige solstråler. Køkkenet er lyst og funktionelt indrettet med vindue, som bidrager til et behageligt lysindfald og en god atmosfære, mens badeværelset ligeledes har vindue samt plads til en mindre vaskemaskine.

Soveværelset ligger mod vest og er overraskende rummeligt med indbyggede skabe, der giver gode opbevaringsmuligheder og en enkel, rolig indretning. Her er der plads til både seng og skrivebord, hvis behovet for hjemmearbejdsplads eller studieplads er til stede. I ejendommens kælder er der fælles cykelparkering, mulighed for opsætning af egen vaskemaskine samt eget kælderrum, så du får fine rammer for både praktisk opbevaring og daglig komfort. Dertil kommer fælles baghave og adgang til udearealer bag ejendommen, ligesom der er mulighed for parkering samt større græsareal og ekstra parkeringsplads på bagsiden. Beliggenheden er særligt attraktiv med kort afstand til Horsens Banegård, VIA og Social- og Sundhedsskolen, og samtidig er der nem adgang til indkøb, offentlig transport og byens øvrige tilbud.

### 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: Klaus Juul Jensen

Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026



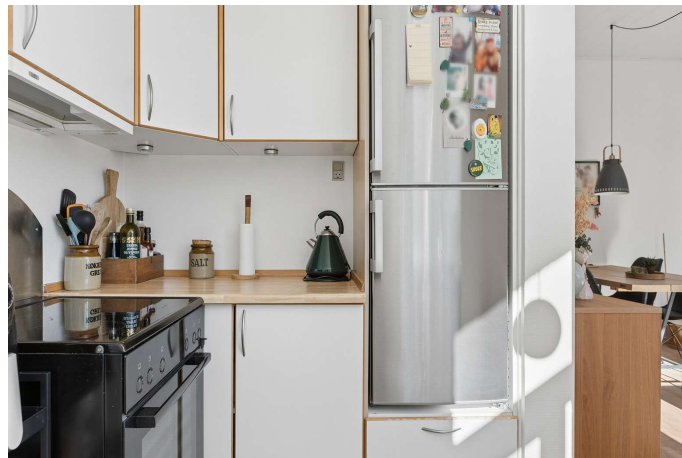
Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026



Soveværelse



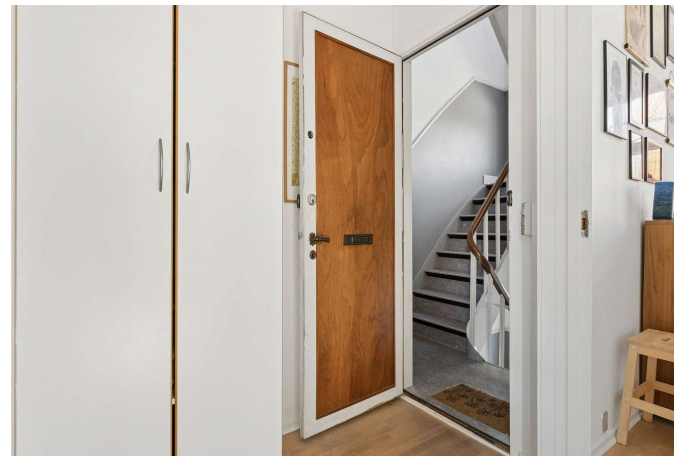
Soveværelse



Indendørs



Badeværelse



Gang



Værelse

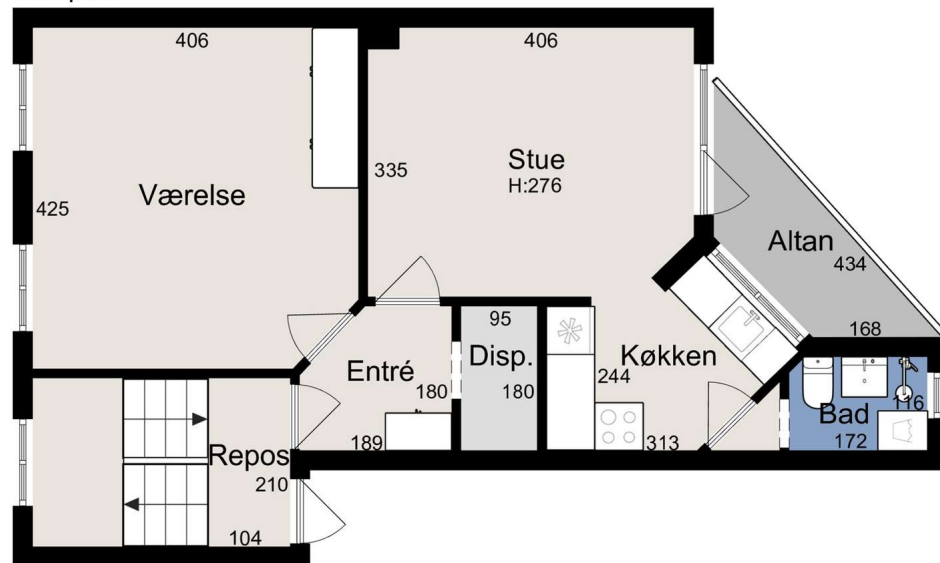


Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

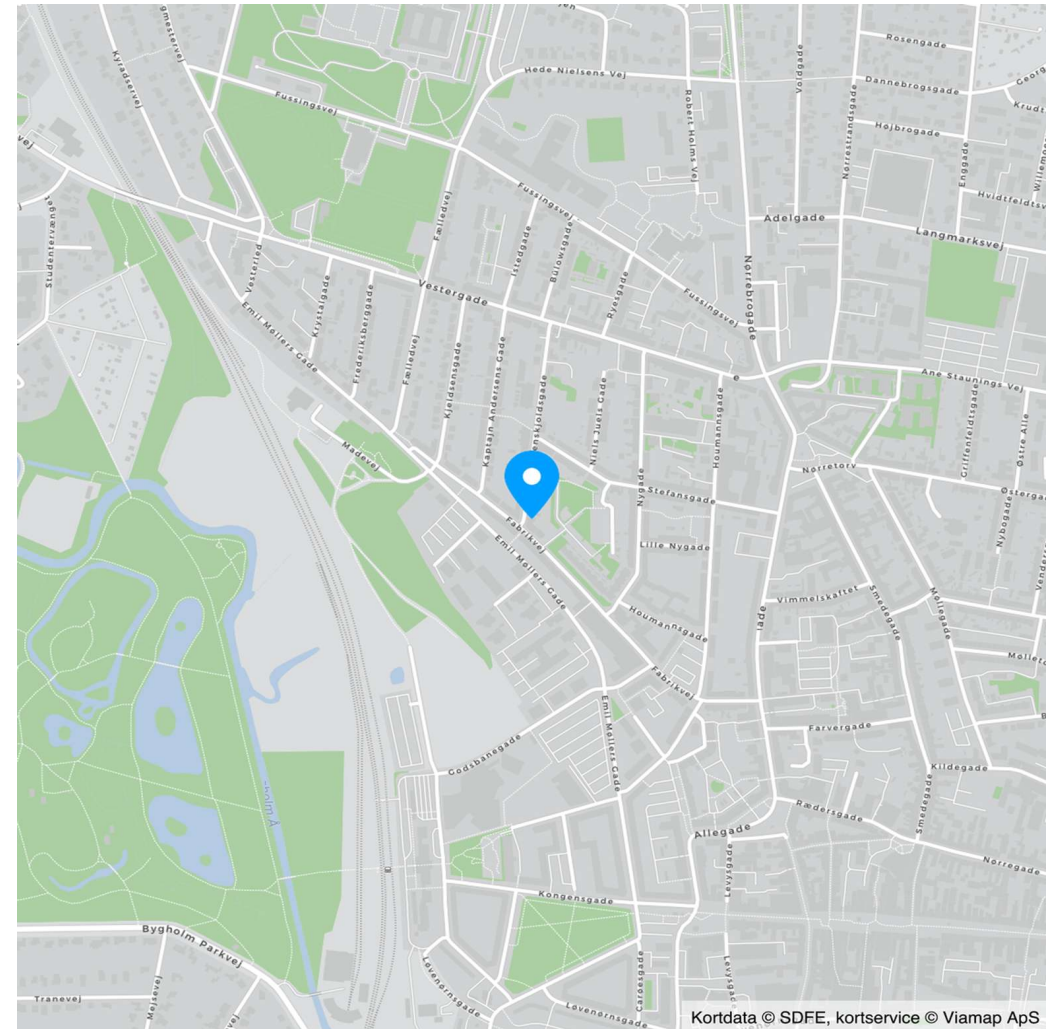
Dato: 28.06.2026

### Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	303m Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	323001
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1919/1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	888.000
Grundværdi:	319.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	710.400
Grundlag for grundskyld:	255.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	55 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	58 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.06.1917 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 07.11.1980 - Saneringsplan
- Nr. 3: 15.12.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 22.12.1983 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 06.03.1984 - Tillæg til saneringsplan

**Planer**

Kommuneplan 10BO10 - Kommuneplan 2025-2037  
Lokalplan 200 - Lokalplan for Vestbyen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn (Bosch), Emhætte (Kvik)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.696 Forbrug: 1 enhed  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.623	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	12.720	Omkostninger til købers rågiver(e), anslået, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	105	I alt	kr.	1.010.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.668		

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.379 md. / 52.546 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Tordenskjoldsgade 2, 2. tv, 8700 Horsens  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 700-0635  
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 28.06.2026

**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.

**Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:**

Nr. 6: hovedstol kr. 596.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 13 / 100

Tinglyst: 13 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

Mulighed for opsæt egen vaskemaskine i kælderen

**Fællesfaciliteter**

Kælder

Cykel parkering

Gårdhave

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Aconto:**

Varme aconto pr. mdr: kr. 400,-

Vand aconto pr. mdr: kr. 150,-

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium.

**Bevaringsværdi:**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4.

**Planforhold:**

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

**Bygge og beskyttelseslinjer:**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer

# 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.