

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: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Med panoramaudsigt over Horsens Fjord og lystbådene i marinaen ligger denne fremragende lejlighed. Det er først og fremmest udsigten og nærheden til vandet, man drager fordel af her, og dernæst får man fornøjelsen af en indbydende bolig i en moderne ejendom med en veldrevet ejerforening. Eftersom lejligheden ligger på øverste etage i den sydligste bygning, får man udsigt til alle verdenshjørner og er ligeledes tilbagetrukket fra det velbesøgte anlæg nord for marinaen. Der er elevator i ejendommen. Endelig medfølger der egen carport og et isoleret skur, og der er gode parkeringsmuligheder i gården, hvor man også kan benytte ejerforeningens ladestander.

Livligt nærmiljø nær bymidten

Ejendommen fra 2000 fremtræder velholdt og i tråd med det maritime nærmiljø. Den er placeret i første række til vandet i bunden af Horsens Fjord, hvor udsigten er mindst lige så rolig og naturskøn, som den er fuld af liv. Der er variation i udsigten, og det skyldes især årstidernes skiften, men også den mangfoldighed af mennesker, lystbåde og rekreative aktiviteter, som finder sted lige uden for hoveddøren. Med bopæl her er det oplagt at kaste sig over vandsport i Horsens kajak- eller roklub, ligesom der er perfekte forudsætninger for at bade året rundt. I tæt tilknytning til havnen ligger byen med stemningsfulde caféer og specialbutikker i gåafstand fra hjemmet.

Udsigt over hav og himmel

Ejendommen blev malet udvendigt i 2023-2024, og det er i det hele taget tydeligt, at ejerforeningen passer godt på både bygninger og fællesområder. Sikkerheden er ligeledes i top, da der er videoovervågning, dørtelefoner og en aflåst port til gården.

Lejligheden ligger allerøverst i den sydligste del af ejendommen. Inden døre bemærker man straks lyset og havudsigten, der følger med i størstedelen af boligens rum. Især altanen bliver en foretrukken oase, hvor man kan nyde solens stråler og udsigten til fulde. Der er plads til både møbler og planter, og takket være overdækningen er der også fine forudsætninger for at sidde behageligt i en let svalende skygge.

(fortsættes på næste side)

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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025

Moderne og veldisponeret

Køkken-alrummet udgør et centralt opholdsrum med plads til samvær på tværs af aktiviteter. Køkkenet fra HTH blev installeret i boligen i 2021. Det fremtræder flot og funktionelt, og derudover er det indrettet med tanke på at få det optimale ud af udsigten og samtidig bevare en let afgrænsning fra stuen. Også i entréen er der elegante HTH-garderober med en indbygget bänk.

Ydermere består planløsningen af særskilte værelsessektioner, hvor der er et værelse og et badeværelse i hver sin ende af boligen. Det ene er en reel soveværelsessuite med direkte adgang til eget badeværelse, mens det øvrige værelse rummer forskellige indretningsmuligheder. Bemærk, at solide Junckers-parketgulve fra 2021 er gennemgående i lejligheden.

Adresse: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 1023aa Horsens Bygrunde
BFE-nr.: 327502
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.760.000,00
Grundværdi: 1.666.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.208.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.332.800,00

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

Tilbehør:

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

Samsung amerikanerkøleskab, AEG ovn, Siemens kogeplader med indbygget emhætte, Gram opvaskemaskine, AEG indbygningsovn med mikroovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 120 m²
Heraf tinglyst boligareal: 108 m²
BBR-boligareal: 118 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 24/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.1.1999 Bebyggelse samt forbud mod salg i ubebygget stand, forsyningsledninger m.v.
8.12.1999 Deklaration om arealreservation udlagt til carporte og terrasser

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Lokalplan 148 - Bolig-og Erhverv- samt offentlig område, Havnen
- Plan - Rammelokalplan for Nordhavnen, Horsens
- Plan - Skilte og facaderegulering
- Plan - Offentlige formål, Horsens Marina, Horsens
-

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til p-plads u/ nummer.

Gæsteparkeringspladser i aflåst gård mellem 21:00 og 6:00

Adresse: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.747,56

Forbrug: 12,99 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er for perioden 01.07.2023-30.06.2024

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.260,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.595,00	Ejerskiftegebyr til ejerforening
Fællesudgifter	kr. 25.300,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyr	kr. 129,66	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.285,46	

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.926 md./ 383.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.579 md./ 306.944 år v/ 26,18 %

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: 13.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Langelinie 14F, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 23890000064
Ejerudgift/md.: kr. 4.024

Dato: 13.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.160.344,35	2.128.265,93	2.127.265,65	DKK	-0,16	99.952,81	26,00	6.93			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.