

Birkeholm 4B, 8700 Horsens

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**84**
Købspris	**1.095.000**	Værelser	**3**
Boligydelse	**2.995**	Byggeår	**1983**
Forbrugsafh. udgift	**711**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **6962638**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995
Dato: 12.11.2026



På et roligt, lukket vænge i det populære Egebjerg finder I denne velindrettede andelsbolig, hvor en gennemtænkt planløsning, en skøn have og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd.
Boligen er løbende moderniseret og fik i 2016 en større opdatering med bl.a. udskiftning af køkken, badeværelse og gulve. Hertil kommer, at alle vinduer og døre er skiftet til træ/alu-vinduer i 2012, ligesom der er indsat fjernvarme i 2019.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det lyse, åbne køkken-alrum og stue ud i ét. Her er der er god plads til både madlavning, samvær og selvfølgelig også afslapning.
Indretningen af boligen er funktionel og udnytter kvadratmeterne helt ideelt, mens det naturlige lys skaber en behagelig atmosfære. Fra stuen er der adgang til terrasse og have, der således bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet.
Herudover får I også to regulære soveværelser, et badeværelse med gulvvarme og bruse samt et praktisk bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter.
Udenfor venter også en velplejet have med træer, blomster og bærbuske, skønne og solrige terrassemiljøer samt en stor, overdækket terrasse, der forlænger sommeren og indbyder til hyggelige stunder.
Til andelsboligen hører også udhus og egen indkørsel, hvor det er muligt at etablere egen carport, hvis det ønskes.

I bliver på Birkeholm en del af en velfungerende andelsboligforening med professionel administrator, godt naboskab og lav boligafgift. Her er tillige mulighed for at holde hund eller kat.

Egebjerg er et yderst attraktivt og naturskønt område med grønne omgivelser og gode stisystemer. Skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter ligger i kort gåafstand, ligesom der er nem adgang til offentlig transport, Horsens centrum og E45.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Julie Holst Mosegaard

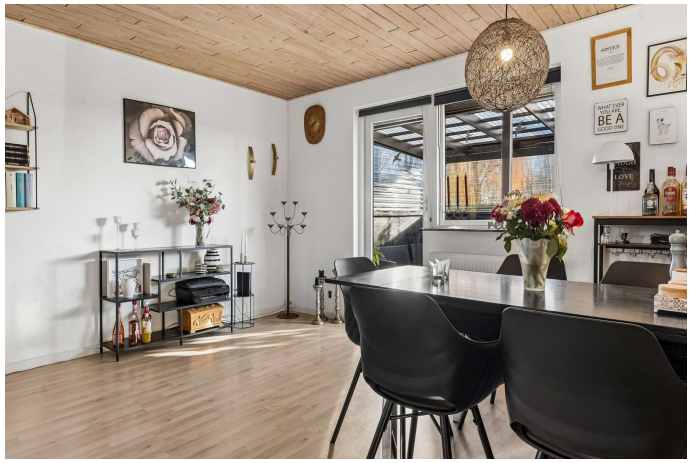
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026



Alrum



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

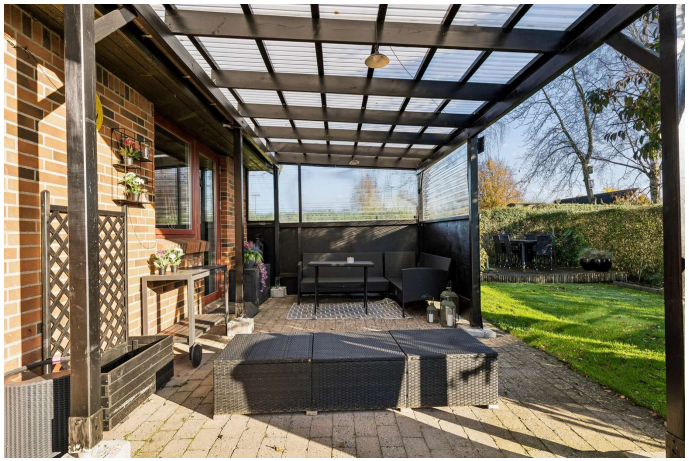
Dato: 12.11.2026



Værelse



Bryggers



Overdækket terrasse



Have



Ejendommen



Terrasse

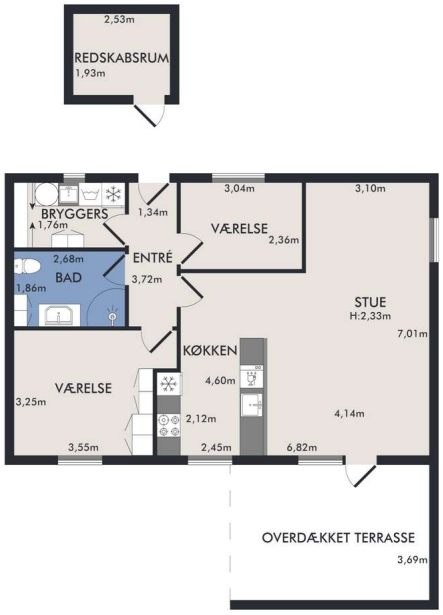
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

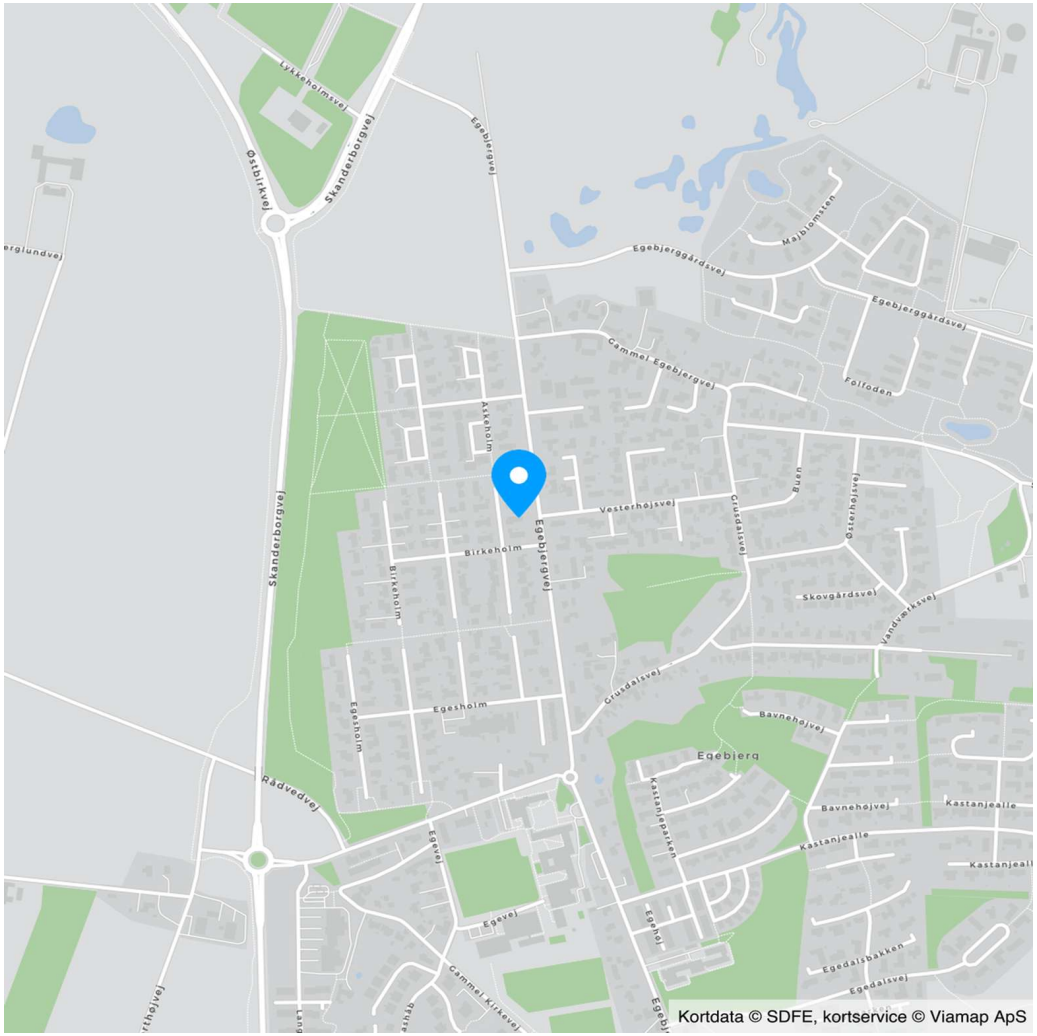
Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	4es Egebjerg By, Hansted m.fl.
BFE-nr.:	1458828
Opført/ombygget år:	1983
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering
Pr.:	31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	17.300.000

Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Beboelse
Andelnr.:	4B
Fordelingstal vedr. formuen:	70000/980000
Fordelingstal vedr. boligafgift:	70000/980000

Arealer: **

Boligareal i alt:	84 m²
Øvrige arealer:	
Overdækket terrasse:	15 m²
Udhus:	5 m²

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på 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.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køleskab (ukendt), Opvaskemaskine (Blomberg), Komfur med keramisk plade (Gorenje), Emhætte (Ukendt)

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Prioritet forud for pantegæld
Servitut nr. 3 - Dok om terrasser, udestuer og carporte

Planer
Kommuneplan 32BO01 - Kommuneplan 2025-2037
Lokalplan 13.2 - Lokalplan 13.2- Egesholm

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.534 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme/blokvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbrug betales direkte til værkerne. Sælgers årsopgørelse for fjernvarme på kr. 8.533,58 er for perioden 01.07.2025 - 30.06.2026.Vand- /vandafledning afregnes ved aflæsning af bimåler i 4B. Birkeholm 4A har hoved-måleren. De to andelshavere forestår selv løbende afregning internt med hinanden.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens for-brugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til Andelsboligforeningens forsikringspolice hos Realmæglerne Horsens.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 520.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.151.018
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	1.151.018
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	56.018
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	1.095.000
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	1.095.000

Boligydelse:

Boligydelse til andelsforeningen	kr.	35.940
Boligydelse i alt pr. år	kr.	35.940
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	2.995

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	1.095.000
I alt	**kr.**	**1.095.000**

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.095.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	97.860
Teknisk pris	**kr.**	**1.192.860**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Ja - Evt. forkøbsret skal afklares
Fremleje: Ikke tilladt - se vedtægter
Husdyr: Tilladt - se vedtægter

Fællesfaciliteter
Andelsforeningen har fællesareal for enden af vejen.

Brugsret
Der er brugsret til egen have, halvdelen af indkørslen. Desuden er der brugsret til udhus/skur.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit F5 Kontant-	Kontantlån		232.013	2029	Nej	Ikke oplyst	
Nykredit F10 kontant-	Kontantlån		2.016.391	2039	Ja	Ikke oplyst	Afdragsfrihed indtil 2039.

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Ovennævnte restgæld på de to lån i foreningen er oplyst til kursværdi ved indfrielse jf. regnskab 2025.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Birkeholm 4B, 8700 Horsens
Købspris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962638
Boligydelse/md.: kr. 2.995

Dato: 12.11.2026

Stigning i boligafgift
Køber er særligt gjort opmærksom på, at det i Andelsforeningen er besluttet, at den månedlige boligafgift skal stige med kr. 200,- fra den 1. januar 2027. Dvs. den månedlige boligafgift hermed går fra kr. 2.995 til kr. 3.195.

Jordforurening
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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.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.

Afvigelser i BBR
Køber er gjort særligt opmærksom på, at udhuset der er bygget på det fælles udhus, ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse og dermed ikke er lovligt opført.

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.