



REAL

Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	140
Kontantpris	1.395.000	Erhverv m2	618
Ejerudgift	1.422	Grund m2	4.798
Byggear/ombygget	1900/1972	Energimærke	F

Sagsnr. **75005709**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSEJENDOM MED STOR GRUND

Denne ejendom har gennem mange år dannet rammen for en familiebolig samt sælgers egen virksomhed med produktion af trælegetøj til børn samt møblement og garderobeskabe til børnehaver og institutioner, men rummer også mange andre muligheder for erhvervsmæssig eller privat anvendelse.

Ejendommen er beliggende lige uden for Østbirk og der er cykelsti til Østbirk med sikker forbindelse under landevejen Rute 461. Der er kun ca. 700 til hovedgaden i Østbirk og ca. 1,3 km. til Østbirk Skole og Østbirkhallen. Ejendommen er synligt beliggende ud til Rute 409 mellem Vestbirk og Østbirk og har gode adgangsforhold med 2 indkørsler og gode parkeringsmuligheder. Fra overetagen i boligen er der udsigt til Ejer Bavnehøj og Yding Skovhøj samt Ry med Himmelbjerget i baggrunden.

Ejendommen rummer mange muligheder og her får du bl.a.:

- 140 m² bolig fordelt på 2 plan samt 39 m² kælder
- 550 m² erhverv med mange funktionsdygtige maskiner til træproduktion
- 68 m² erhverv til lager (kun overdækket)
- 4.798 m² grund fordelt på 2 matrikler
- 2 bjælkehytter af træmaterialer forarbejdet på egne maskiner

Læs mere 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: Gunnar Broholm



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026

Østbirk er beliggende i et naturskønt område med Søhøjlandet tæt på og kun 5 min. fra motorvejen. Man kan på kort tid nå Aarhus, Horsens, Odder, Skanderborg, Silkeborg og Vejle. Østbirk byder på en skole med 2 spor på hver årgang fra 0. - 9. klasse, multihal lige ved skolen, fritidsfaciliteter, børnepasning og samt et handelsliv med flere indkøbsmuligheder. Byen rummer både en gymnastikforening, en idrætsforening, en skytteforening, en borgerforening, en spejderklub og er tæt på Vestbirk Rideskole. Byens største virksomhed, A/S Østbirk Bygningsindustri, med ca. 500 medarbejdere er ejet af Velux A/S.

Boligen er opført i røde teglsten. Tagdækningen er stålplader og vinduerne i stueetagen er af mahognitræ med 2 lags termoruder. Boligen opvarmes p.t. med elvarme og brændeovn.

Stueetagen rummer: Entre med klinkegulv og trappe til 1. salen, gæstetoilet, stor vinkelstue med brændeovn, trappe til underetagen og udgang til sydvendt terrasse, køkken med elementinventar og udgang til sydvendt terrasse.

1. salen rummer: Et stort alrum (som sælger har indrettet som et multirum med soveværelse og kontor), 2 værelser samt et badeværelse med badekar/bruser.

Kælderen indeholder vaskerum, viktualierum og et depotrum.

Erhvervsdelen er opført i betonelementer og har eternittag. Der er indlagt 115 A strøm. Den er indrettet med kontor, lager, værksted, produktion, malerrum, toiletter etc. Der henvises til indretningstegningen. De fleste af maskinerne medfølger jf. nærmere specifikation. En enkelt er lidt defekt. Erhvervsdelens varmeanlæg er defekt. Ifølge sælger har maskinerne en værdi af min. kr. 500.000, hvis de skulle indkøbes som brugte.

På den ugenerte grund har sælger opført 2 bjælkehuse, der har fungeret som gæsteboliger. De er indrettet med stue med køkkenniche og brænde, 1 værelse samt toilet med bruser. Begge bygninger trænger til istandsættelse og er ikke registreret på BBR.

Grunden er beplantet med træer og rummer også en mindre sø.

Kontakt os for en **fremvisning**, så du kan se hvilke muligheder denne ejendom rummer.

Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

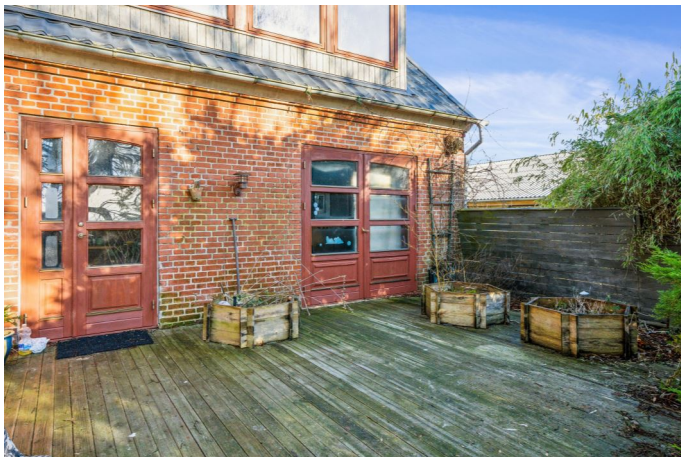
Dato: 10.01.2026



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

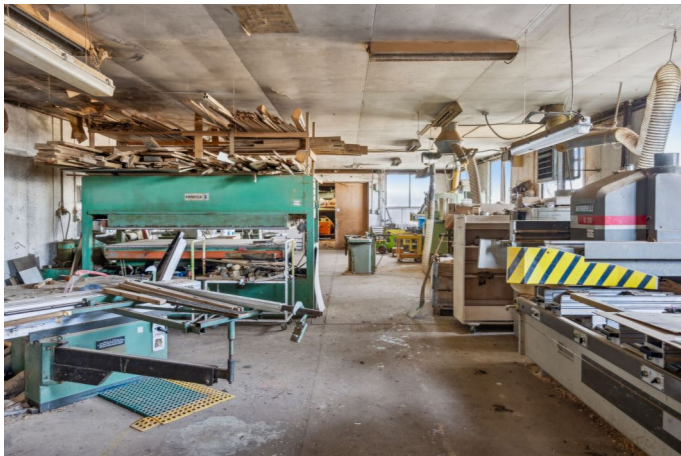
Dato: 10.01.2026



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 y Østbirk By, Østbirk m.fl.
BFE-nr.:	4298091
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Centralvarme og elvarme
Opført/ombygget år:	1900/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	967.000 kr.
Grundværdi:	650.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	773.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	520.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.798 m ²
Erhvervsareal:	618 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servituter:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1969 lbnr. 970012-55 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 55_D_148
Nr. 2 lyst d. 19.01.1973 lbnr. 970013-55 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 55_C_482
Nr. 3 lyst d. 11.09.1998 lbnr. 552676-55 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv_tillige Lyst på 3 ø
Nr. 4 lyst d. 26.04.2000 lbnr. 13425-55 Tillægstekst Dok. om hegn m.v.
Nr. 5 lyst d. 26.04.2000 lbnr. 13439-55 Tillægstekst Dok. om parallelbyggelinier m.v. Filnavn: 55_J_441

Miljøforhold, grund:

En del af grunden omfattende er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Planer:

Der er ingen lokalplan for området.
Kommuneplan 2021-2033 er gældende for området.
Kloakopland - E21 er gældende for området.
Varmeplan 2023-2030 er gældende for området.

Grundvand

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten.
Ejendommen er **ikke** beliggende i et område med følsomt indvindingsområde.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Boligen: Køleskab mrk. Vestfrost, emhætte mrk. Gorenje, keramisk komfur med ovn mrk. Gram.

Erhvervsdelen: Vinkelsvejser mrk. Elwis, krympetunnel mrk. P.V. Maskiner, 2 stk. langhuls boremaskiner mrk. N.P. Hansen, jernbord med boremaskiner, rondelpudser, rundsav mrk. Panmans, CNC maskine mrk. Morbidelli, CNC maskine mrk. Weeke (lidt defekt), kehle maskine mrk. Gubisch, båndsav mrk. Thrige, afretter mrk. Bäuerle, finerpresse med limpåsmører mrk. Fameca, dobbelt valsepudser, mrk. Bütfering, malekabine, kompressor, langbåndspudser mrk. Lykke Lauersen, div. udsugning.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

De anførte vurdering er den foreløbige vurdering for 2023.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste
Ejendomsvurderingslov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.100 Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme og elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der henvises til side 5

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.524	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	6.348	I alt	kr.	1.405.250
Renovation	kr.	2.249	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		17.066			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.524 md./ 90.287 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.097 md./ 73.168 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: 10.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 75005709
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 10.01.2026

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:

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

Forbrugsafhængige udgifter

Opvarmning:

Huset opvarmes primært ved et combi træ- og oliefyrt samt elvarme og brændeovn. Fyret forefindes i fabrikken, men er midlertidig ikke i brug, da der ikke er vand på fyret grundet defekt vandtilførsel til fyrrummet, som nu er afblændet i frokoststuen. Der er vand ind på resten af fabrikken og fyret kan fyldes derfra.

Der forefindes en nedgravet olietank fra 1986, som ifølge ejer er tømt og afblændet.

Brændeovnen

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Etablering og driften af brændeovne følger i Horsens Kommune de generelle regler:

Læs mere på Brændefyringsportalen.dk

I Horsens Kommune har man ikke vedtaget særlige lokale forskrifter eller regulativer for brændeovne.

Alle kommuner har dog mulighed for at vedtage lokale forskrifter, der forbyder ældre brændeovne, som enten ligger i områder med kollektiv varmforsyning, eller i områder hvor brændeovne miljømæssigt vurderes at være problematisk. Dette gør sig ikke gældende i Horsens Kommune.

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.