



REAL

Blichersvej 12, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.635	Grund m2	1.040
Byggear	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0456**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende villa, der byder på hele 140 kvadratmeter boligareal. Her finder du en bolig, der er perfekt for familien, som ønsker god plads både inde og ude. Ejendommen er løbende renoveret; blandt andet blev vinduerne skiftet i 2012 til træ/alu-modeller, mens soklen blev pudset og nymalet så sent som i 2025.

Fra det øjeblik du træder ind ad døren, bliver du mødt af en stor og rummelig entre med rigelig plads til sko og overtøj. Denne entre leder dig videre ind i hjemmets hjerte – den store stue. Stuen er lys og rummelig med direkte udgang til en syd/vest vendt terrasse, hvor man kan nyde solen fra morgen til aften. Terrassen er ideel til hyggelige grillaftener eller afslapning med udsigt over den smukt anlagte have. I forlængelse af stuen ligger endnu en stue, som i dag bruges som spise-stue; et oplagt sted at samle familie og venner omkring middagsbordet.

Køkkenet er lyst og funktionelt med spiseplads, hvilket gør det nemt at samles om morgenmaden eller hurtige hverdagsmåltider. Forældresoveværelset er med indbyggede skabe, der sikrer masser af opbevaringsplads. Derudover rummer huset to ekstra værelser – perfekte som børneværelser eller kontor. Badeværelset er praktisk indrettet med bruseniche, mens bryggerset tilbyder gode vaskefaciliteter desuden findes der et gæstetoilet.

Udenfor venter en lukket ugeneret have primært anlagt i græs – perfekt for dem der ønsker minimal vedligeholdelse men stadig værdsætter grønne omgivelser. En garage samt et skur/bagindgang giver yderligere opbevaringsmuligheder.

Østbirk er kendt for sit aktive lokalsamfund med skolegang lige rundt om hjørnet samt daginstitutioner indenfor rækkevidde. Byen byder også på gode indkøbsmuligheder samt et væld af fritidsaktiviteter og sociale arrangementer året rundt. Med sin strategiske placering tæt på motorvejsnettet når man hurtigt Aarhus, Silkeborg eller Vejle.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Entre

Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

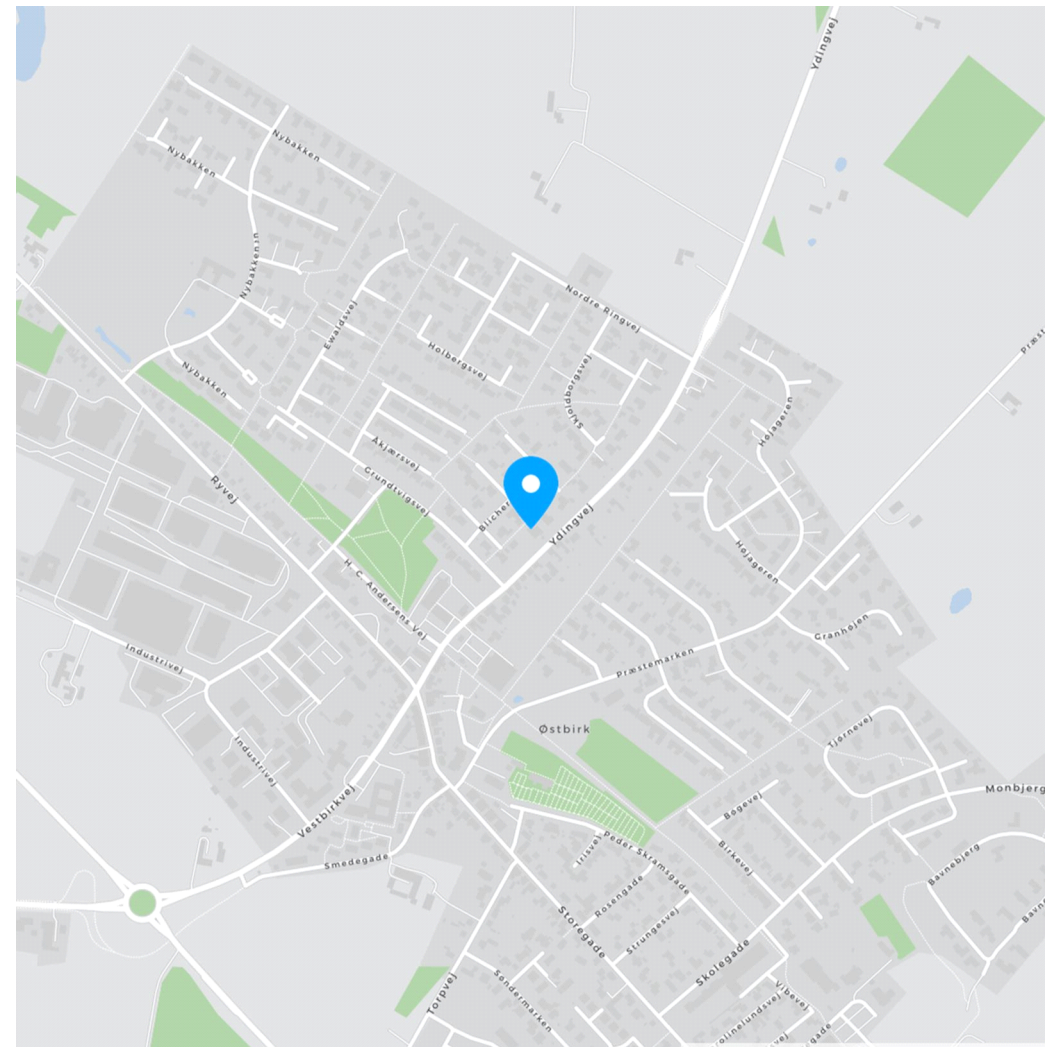
Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 co Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.:	4297809
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.422.000 kr.
Grundværdi:	538.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	430.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket areal:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1957 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 21.11.1967 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 21.11.1967 Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 03.07.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 5 lyst d. 09.07.1969 Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 27.08.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 7 lyst d. 21.08.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering,
Vedr 3CA
Nr. 8 lyst d. 17.11.2003 Dok. om skadesløs fjernelse af skur m.v.

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 24,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at arealet for garage/udhus afviger fra BBR.



Adresse: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.802	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.704
Husforsikring	kr.	6.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	165	I alt	kr.	1.823.854
Renovation *anslået	kr.	3.350	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

19.624

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.681 md./ 116.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.846 md./ 94.156 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: 31.01.2026
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: Blichersvej 12, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Digtervænget af 2000

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.