



REAL

Blichersvej 4, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	1.498.500	Værelser	3
Ejerudgift	1.507	Grund m2	1.028
Byggear	1967	Energimærke	E

Sagsnr. **700-0446**

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 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive Østbirk, en by der kombinerer den rolige, lokale atmosfære med nærhed til større byer som Horsens og Skanderborg. Her finder du en bolig fra 1967, der emmer af charme og funktionalitet. Ejendommen er løbende moderniseret med bl.a. et genvexanlæg, som sikrer et sundt indeklima året rundt. Med et boligareal på 117 kvadratmeter er der plads til både familieliv og afslapning.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entre/bryggers, hvor der er god plads til både sko og overtøj samt praktiske vaskefaciliteter. Det store soveværelse giver mulighed for at skabe dit eget personlige fristed, mens det ekstra værelse tilbyder fleksibilitet – her kan du vælge at opdele rummet i to mindre værelser efter behov.

Badeværelset er et kapitel for sig selv; renoveret i 2024 fremstår det moderne med gulvarme og dobbelt bruser – perfekt til de travle morgener eller afslappende aftener. Køkken-alrummet smelter sammen med stuen i en åben forbindelse, hvilket skaber et lyst og indbydende miljø. Her er rigelig plads til både spisebordet, hvor familien kan samles om måltiderne, samt sofaen hvor I kan nyde hyggelige stunder sammen.

Fra stuen har du direkte adgang til den sydvest-vendte terrasse – ideel for dem som elsker udendørs opholdssteder. Her kan man nyde solen indtil de sene aftentimer.

Haven er anlagt primært med græs for at minimere vedligeholdelsen men maksimere mulighederne for leg og boldspil. Det store udendørsareal inviterer børnene til at udfolde sig frit samtidig med at voksne kan finde roen under åben himmel.

Østbirk tilbyder alt hvad hverdagen kræver: skolegang lige rundt om hjørnet, daginstitutioner indenfor rækkevidde samt gode indkøbsmuligheder. Byens aktive lokalsamfund sikrer desuden masser 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 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025



Adresse: Blichersvej 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025



Adresse: Blichersvej 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

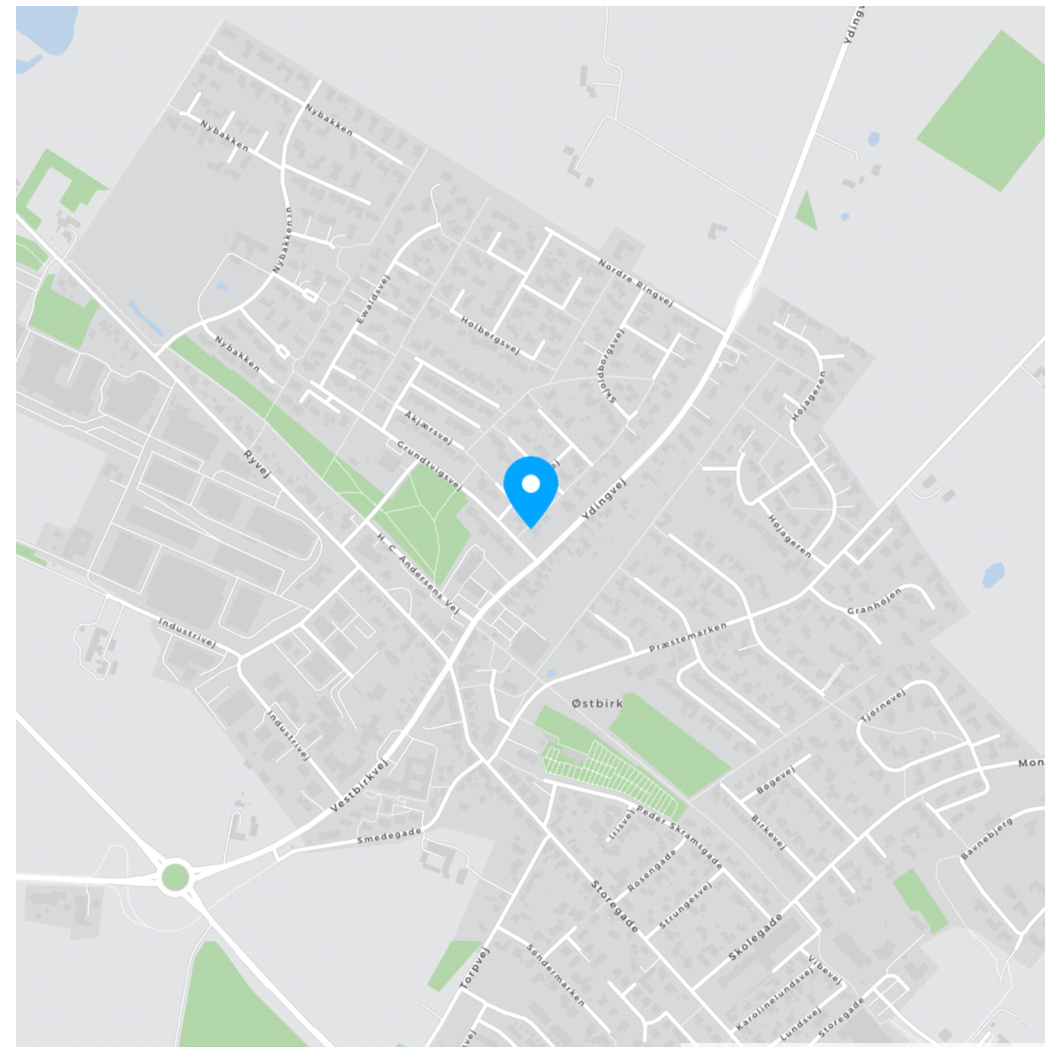
Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Blichersvej 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3 cm Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.:	4297807
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Arealer*

Grundareal:	1.028 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 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. 01.03.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Indeholder bestemmelser om salg
Nr. 5 lyst d. 09.07.1969 Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 27.08.1969 Dok om adgangsbegrænsning mv

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Grundværdi:	579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	463.200 kr.

Tilbehør:

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

Ovn, Gorenje
Køleskab, Siemens
Opvaskemaskine, Grundig
Kogeplade, Grundig
Emhætte, Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blichersvej 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 27,42 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum var i perioden 01.04.2024-31.03.2025: 12.772 MWh kr. 10.186

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 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 E.

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 193.602 jf. tingbogsattest pr. d. 19.08.2025



Adresse: Blichersvej 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.500
Grundskyld	kr.	4.030	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	6.005	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.524.346
Rottebekæmpelse	kr.	140	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		18.078			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.950 md./ 95.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.433 md./ 77.199 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 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 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 4, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.498.500

Sagsnr.: 700-0446
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 04.12.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.064.000	1.074.960	1.067.848	DKK	1,89	31.907	26,25	3,41			Nej	

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.