



REAL

Blichersvej 12, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.635	Grund m ²	1.040
Byggeår	1968	Energimærke	+ D

Sagsnr. **700-0456**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. th. / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 13.03.2026



Charmerende villa i Østbirk med skøn have og terrasse

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: 13.03.2026



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: 13.03.2026



Køkken



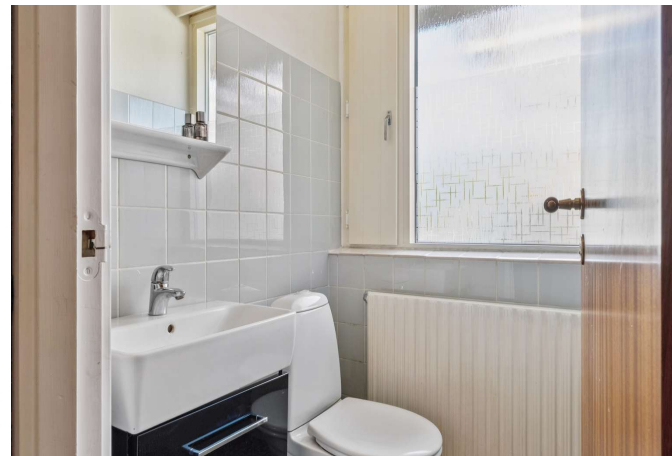
Køkken



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

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

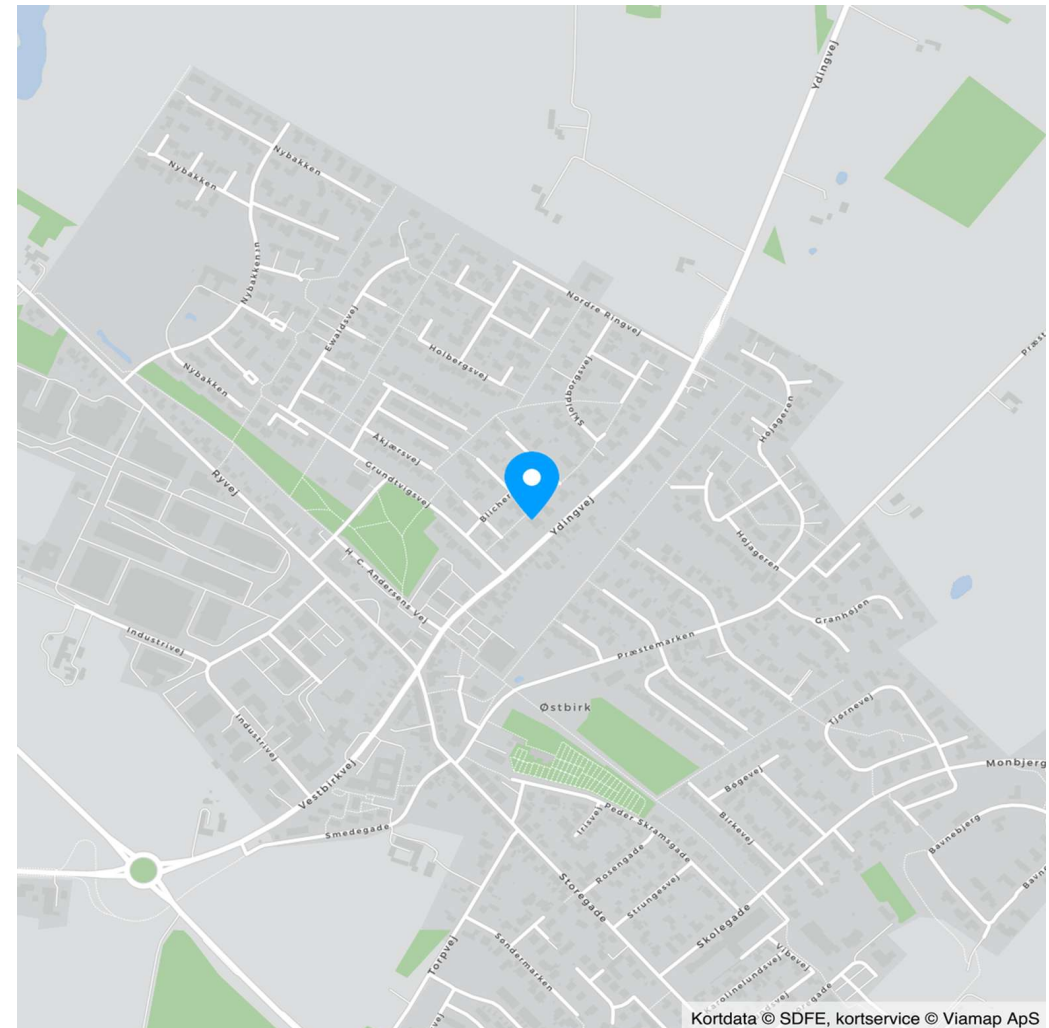
Sagsnr.: 700-0456
Ejerudgift/md.: kr. 1.635

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





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

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

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3co Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.:	4297809
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	25 m ²
Udhus:	12 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 36BO02 - 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + D



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

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

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.802	Kontantpris	kr. 1.795.000
Grundskyld	kr.	3.744	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr. 1.807.650
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	165	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Renovation *anslået	kr.	3.350		
Husforsikring	kr.	6.064		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.625		

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 9.511 md. / 114.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.694 md. / 92.323 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 13.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Digtervænget af 2000
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

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.

Afviigelser 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.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.