

Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**359**
Kontant	**2.498.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**3.103**	Grund m^2	**7.289**
Byggeår/ombygget	**1853/2005**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6962105**

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026



Charmerende landejendom med potentiale og plads til hele familien

Dette enestående håndværkertilbud af en landejendom med et boligareal på 359 m2 tilbyder masser af plads og muligheder for den kreative køber. Ejendommen præsenterer sig charmerende med røde betontagsten fra 2005, en vandskuret facade og sprossevinduer, der giver et klassisk udtryk. En moderne luft-til-vand varmepumpe fra 2021 samt solceller fra 2013 sikrer energieffektiv opvarmning.

Stueplan byder velkommen med en entré med klinker og gulvvarme, der leder videre til et badeværelse med brus. Her finder du også et soveværelse med parketgulv. Endvidere et Ikea-køkken fra 2012 i landlig stil med nyere brændeovn og i åben plan med en rummelige spisestue som ydermere har adgang til en nedsænket stue med massiv parketgulv med gulvvarme og dobbeltdøre til terrassen. Fra spisestuen er der tilmed adgang til stor stue udstyret med en ældre brændeovn, parketgulv og gulvvarme. Denne stue fører videre til gildesalen, som har klinkegulv med gulvvarme og barområde indrettet med HTH køkken samt tre udgange til haven. Badeværelset her mangler færdiggørelse men inkluderer inventar såsom spabad, sauna og brus/damp kabine. Tagetagen byder på et stort værelse med walk-in samt mulighed for at indrette yderligere tre værelser plus badeværelse. Fra entreen kan man også nå den anden tagetage indeholdende stue med nyere brændeovn samt to værelser med plankegulve og synlige bjælker.

Ejendommen fremstår som et håndværkertilbud fyldt med potentiale for dem der ønsker at sætte deres eget præg. Her er mulighed for at drive erhverv, gårdbutik eller bed and breakfast. Målgruppen spænder bredt fra håndværkere over familier der ønsker at bo sammen flere generationer. Udover hovedbygningen findes der også et disponibelt rum på ca. 28 m2 indrettet med thekøkken og bad - opvarmet via luft-til-luft varmepumpe. Herudover findes en vognport, udhus, gammel lade- og staldbygning samt et maskinhus. Til ejendommen findes en parklignende have med buske, træer samt læhegn men kræver vedligeholdelse for igen at stråle fuldt ud. Til sidst en dejlig eng bagved ejendommen som giver mulighed for dyrehold, crossbane m.m.

Meget fredelig beliggenhed - helt tæt på skøn natur og få kilometer til motorvej.

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: Rikke Klausen

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026








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

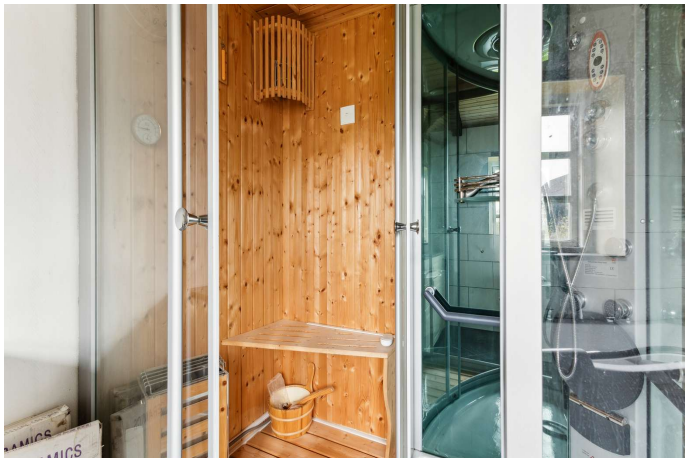
Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

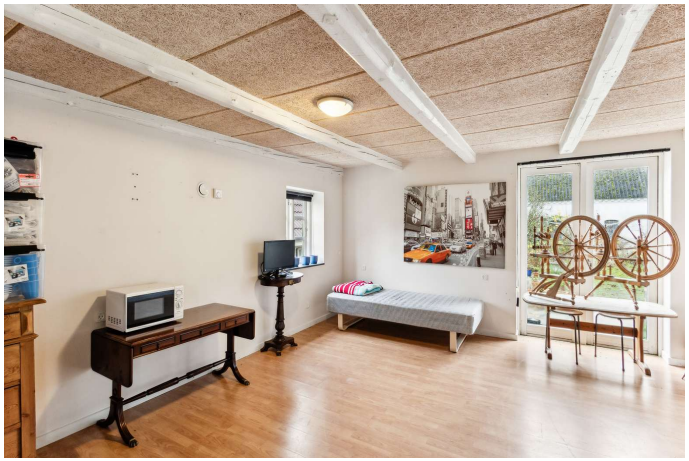
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026








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

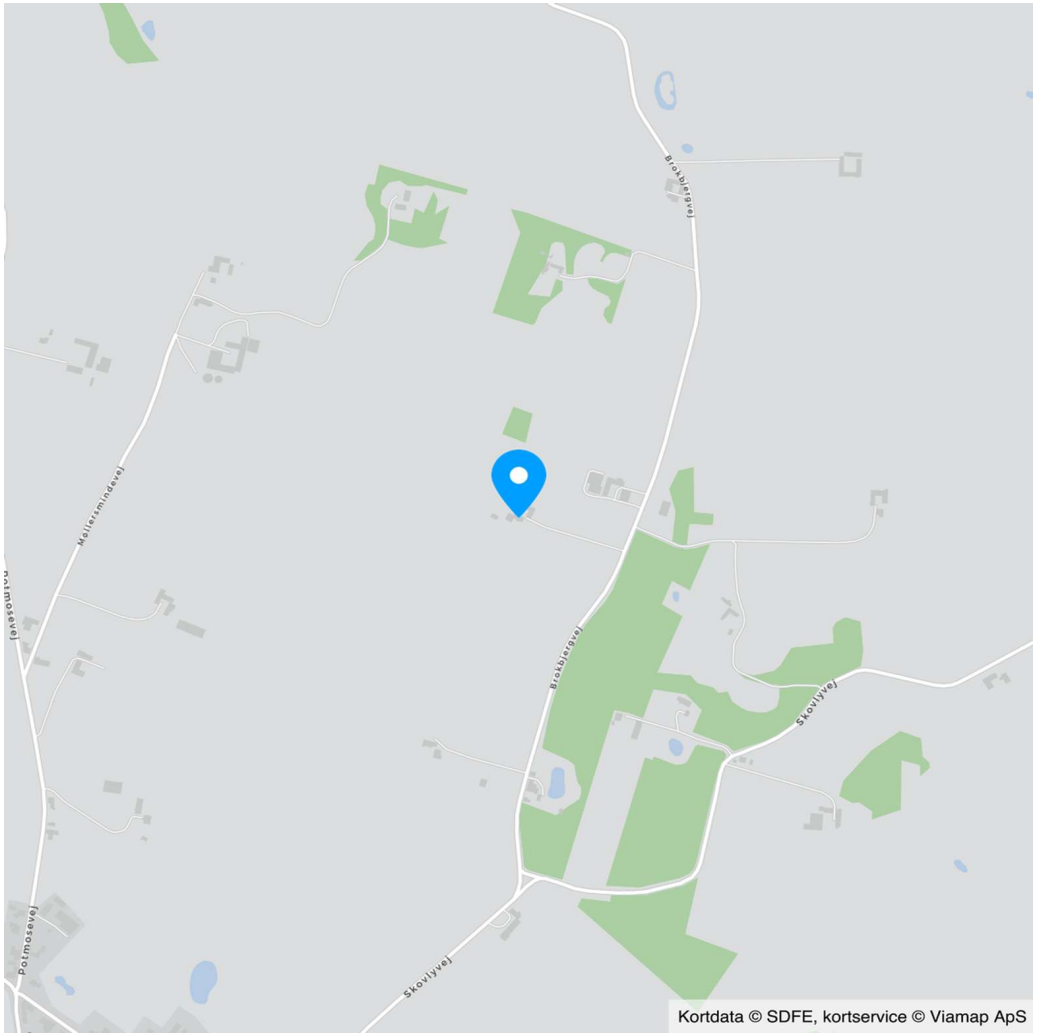
Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	18a Monbjerg By, Østbirk
BFE-nr.:	4297097
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1853/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.215.000
Grundværdi:	1.085.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.372.000
Grundlag for grundskyld:	868.000

Arealer**

Grundareal:	7.289 m²
Boligareal i alt:	359 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	12 m²
Udhus:	60 m²
Udhus:	113 m²
Udhus:	159 m²
Garage:	77 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.04.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 17.08.1987 - Dok om vandværk mv, forsynings-/afløbsledninger mv

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

Køle- /fryseskab (Samsung), opvaskemaskine (Wasco), indbygningsovn (Electrolux), emhætte (Wasco) og gas-dropinette (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 37.800 Forbrug: 22.446 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede elforbrug for 01.03.25 - 01.03.26 er 12.828 kWh - kr. 24.635,16. (dette er inkl. husholdningsel)

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret f'r 1. januar 2003
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovne er produceret den 1. januar 2003 eller senereDer findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 6962105
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.197
Grundskyld	kr.	7.552
Renovation	kr.	3.260
Skorstensfejning	kr.	747
Rottebekæmpelse	kr.	325
Husforsikring	kr.	8.156
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.237

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
I alt	kr.	2.514.850

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.

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.

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk Kontantpris: kr. 2.498.000	Sagsnr.: 6962105 Ejerudgift/md.: kr. 3.103	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.488.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.