

REAL



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

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: 10.04.2026



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

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

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

Dato: 10.04.2026

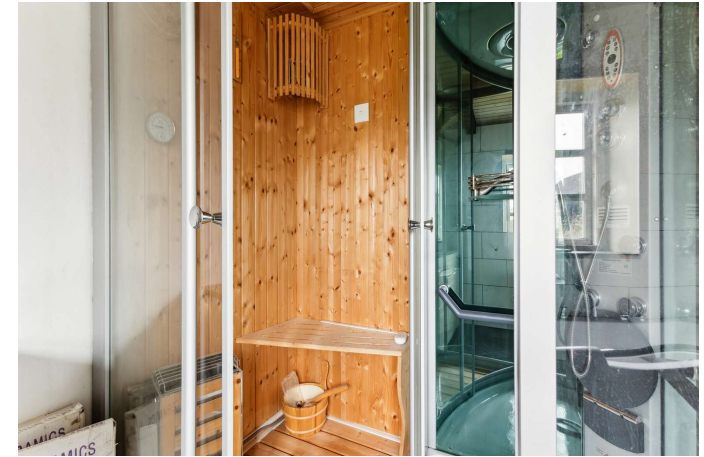




Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 10.04.2026

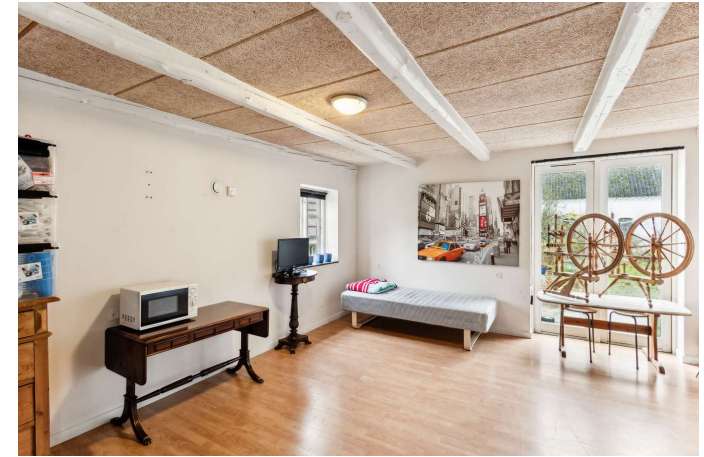




Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 10.04.2026





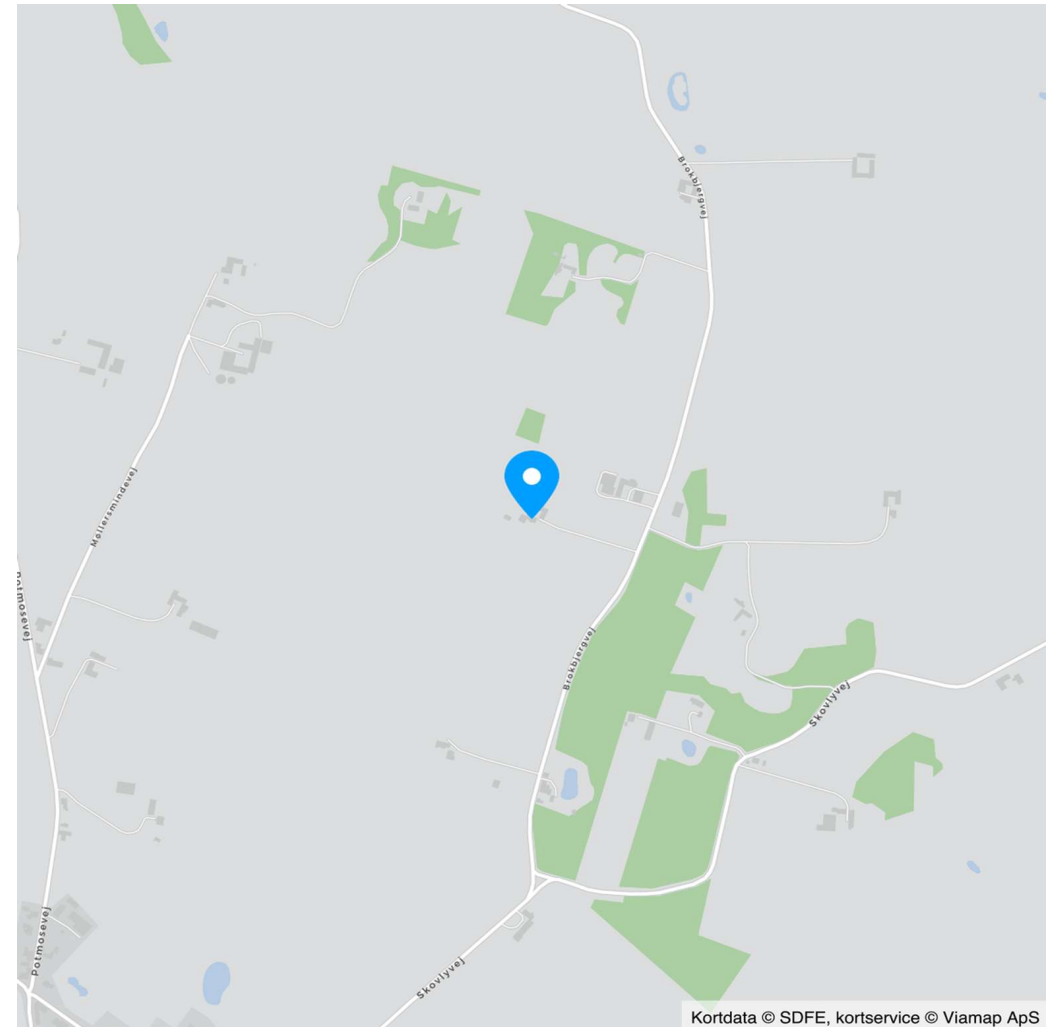
Adresse: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
 Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 18a Monbjerg By, Østbirk
BFE-nr.: 4297097
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
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

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 10.04.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 37.800 Forbrug: 22.446 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens 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. husholdning)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



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

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

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.197	Kontantpris	kr.	2.498.000
Grundskyld	kr.	7.552	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.260	I alt	kr.	2.514.850
Skorstensfejning	kr.	747			
Rottebekæmpelse	kr.	325			
Husforsikring	kr.	8.156			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.237			

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: Brokbjergvej 3, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 2.498.000

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

Dato: 10.04.2026

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:

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 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.

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

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.