



REAL

Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m ²	1.140
Kontant	475.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	252		

Sagsnr. **6961407**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026



Her er mulighed for at tilegne sig en af de naturrige grunde i Sattrup. Her er der uindret udsigt til den frie natur og marker. Grundene ligger ca 2 km til den nye og moderne børnehave i Østbirk hvoraf en del af ruten er tilgængelig via naturstien der ligeledes fører helt til Silkeborg.

Østbirk har hele paletten fra indkøb, skole fra 0-9 klasse, idrætsfaciliteter samt børnehave og gode dagplejemuligheder. Byen ligger i kort afstand til motorvejsnettet til pendleren og byen har ligeledes været i en god udvikling de senere år med store udstyknings. Der er således sket en stor tilflyttersvækst som også har givet et godt pust til både industri og butikker. Der er ca 2.200 indbyggere i Østbirk.

15 km til Horsens, 16 km til Skanderborg, 11 km til Brædstrup. Der er ligeledes 5 km til Yding Skovhøj og 6 km til Ejer Bavnehøj. Grundenes størrelse ligger fra 1140 m² til 2933 m². Grundene i projektet på Kirstinelunden er højtbeliggende og viser det fine kuperede terræn som hele området omkring Østbirk er kendt for.

Hvilken type bolig man ønsker at opføre, er op til en selv men lokalplanen skal selvfølgelig overholdes.

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: Søren Andersen



Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026





Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

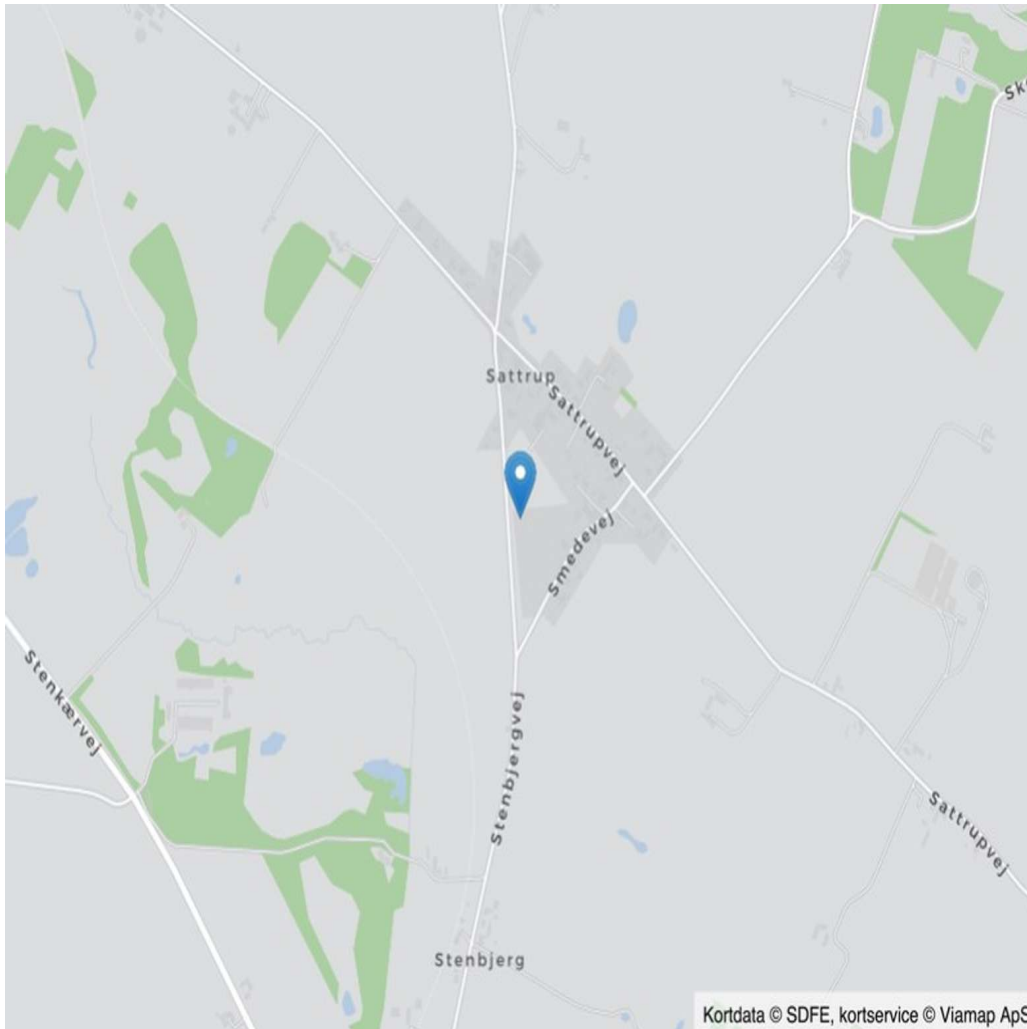
Dato: 10.07.2026



Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026





Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), for-
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5o Sattrup By, Østbirk
BFE-nr.: 100036121
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 445.000
Grundforbedringsfradrag: 93.000 (År 2011)
Grundlag for grundskyld: 281.600

Arealer

Grundareal udgør: 1.140 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 67LB01 - Sattrup_landsbyramme
Lokalplan S-92 - Lokalplan for et boligområde i Sattrup

Anvendelsesbegrænsninger

Se lokalplan og iøvrigt salgsoptillingen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Byggemodning er incl i prisen

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000. Vand i vejen er incl i prisen. Tilslutning fra hus til skel betaler køber

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500. El i vejen er incl i prisen. Tilslutning fra hus til skel betaler køber

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 80.000. Kloak i vejen er incl i prisen. Der skal betales fra hus til skel. Regnvand skal ledes ud i faskine på grunden. Denne omkostning har køber.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Excl prisen. Der er ikke fjernvarme eller gas. Varmepumpe, luft til vand og jordvarme er nogle af mulighederne.

Vand: Vand i vejen er incl. i prisen. Køber afholder selv omkostning af stikledning på egen grund fra hus til skel.

El: Køber betaler tilslutningsafgift til el. Ved Nordenergi er tilslutningsbidraget for en villa kr 18.410 + moms, kr 23.013. Køber bedes selv kontakte eget valgte energiselskab for at indhente en pris. Tariffer kan ændres efter købsaftalens underskrifter og er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Kloak: Kloak i vejen er incl. i prisen, men der skal betales fra hus til skel af køber. Regnvand skal ledes ud i faskine på grunden. Denne omkostning er ved køber.

Varme: Excl. Der er ikke fjernvarme eller gas. Varmepumpe, luft til vand anlæg, jordvarme og pillefyr er nogle af mulighederne. Ligeledes kan køber eventuelt installere brændeovn efter gældende regler. Denne omkostning ligger ved køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra



Adresse: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.450	Kontantpris	kr.	475.000
Grundejerforening	kr.	500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	80	I alt	kr.	479.750

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år kr. 3.030

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: Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 252

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kirstinelunden-Sattrup

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Faste omkostninger

Beløb til renovation er ikke medtaget.

Lokalplan

Lokalplanen skal overholdes og der må bygges i naturfarver/mokkafarver, dvs brune, rødbrune, gulbrune, sorte og grå med tilsvarende tagfarver. Der må ikke bygges bjælkehuse, patricier- eller 2 plans funkishuse. Tegninger skal godkendes af sælger. Sort mat tegl eller sort tagpap kan accepteres. Ingen hvide vinduer. Partielt træbeklædning i henhold til lokalplan er ok. Der må ikke opsættes parabol. Varmekilden skal være jordvarme eller luft til vand eller varmepumpe. I må gerne benytte rødgyde sten, såfremt det godkendes af kommunen.

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.