



REAL

## Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.140</b>
Kontant	<b>475.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>402</b>		

Sagsnr. **6961407**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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 inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407  
 Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026



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 m<sup>2</sup> til 2933 m<sup>2</sup>. Grundene i projektet på Kirstinelunden er højtbeliggende og viser det fine kuperede terræn som hele området omkring Østbirk er kendt for.

Grunden købes for kr. 475.000 incl tilslutningsafgifter til vand og kloak pr grund. 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 inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026





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

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

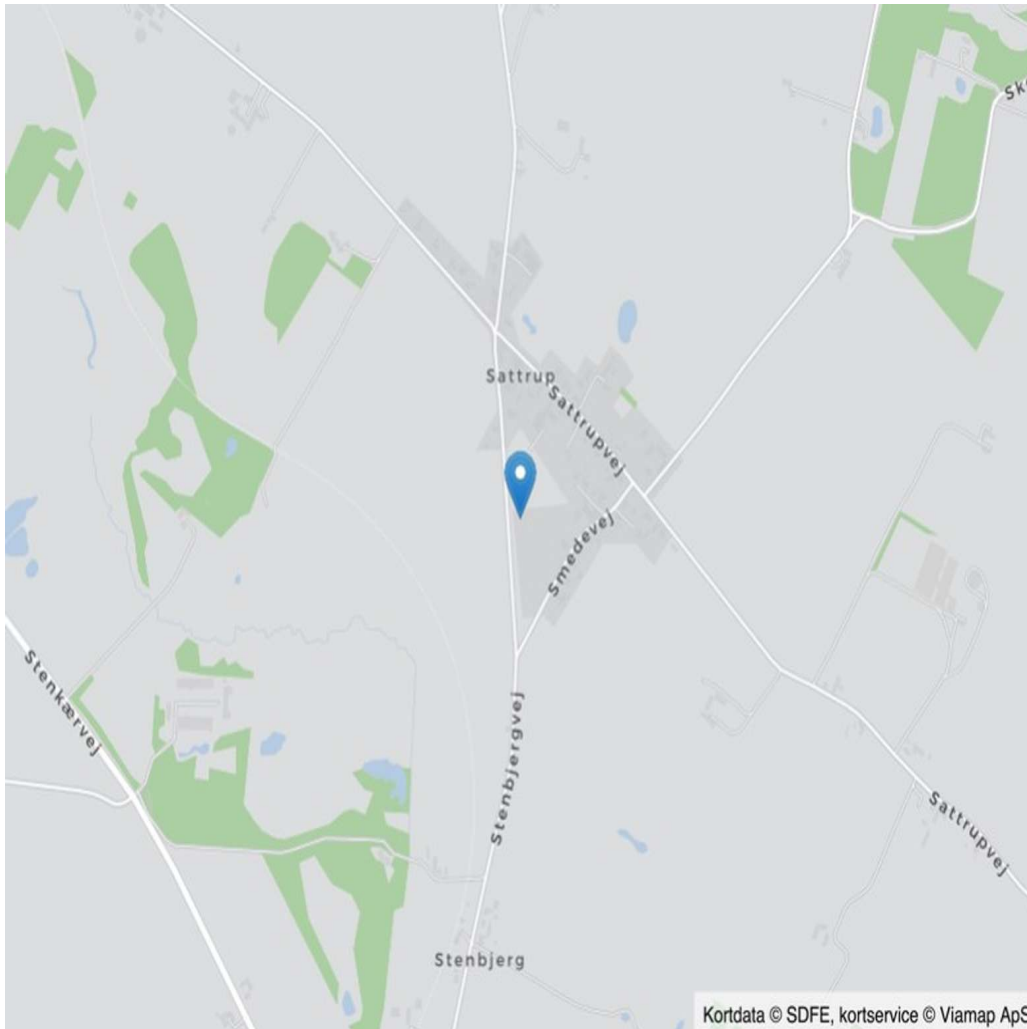
Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026





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

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026

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.: 2020  
Grundværdi: 339.500 (År )  
Grundlag for grundskyld: 271.600

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.140 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



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

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026

### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

#### **Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.013. El i vejen er incl i prisen. Tilslutning fra hus til skel betaler køber

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

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



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

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.385
Grundskyld	kr.	2.363
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	80
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	4.828

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	475.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
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".

**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 inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 6961407  
Ejerudgift/md.: kr. 402

Dato: 26.05.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

**Faste omkostninger**

Beløb til renovation er ikke medtaget. Ejendomsskat er anslået.

**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 eller solceller.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.