



REAL

Kirstinelunden 2A, Sattrup, 8752 Østbirk

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
475.000
25.000
293

Grund m2

1.140

Sagsnr. **6961407**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 293

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Her er mulighed for at tilegne sig en af de naturrige grunde i Sattrup. Her er der uhindret 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 udstykning. 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.

Grundene kan købes fra 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.

Kirstinelunden 1	- 2166 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 3	- 1490 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 5	- 1498 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 7	- 1542 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 9	- 1543 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 2	- 1186 m ²	- kr. 475.000
Kirstinelunden 2A	- 1140 m ²	- kr. 475.000
Kirstinelunden 4	- 1459 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 4A	- 1439 m ²	- SOLGT
Kirstinelunden 6A	- 2933 m ²	- SOLGT

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. 293

Dato: 04.12.2025



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

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 293

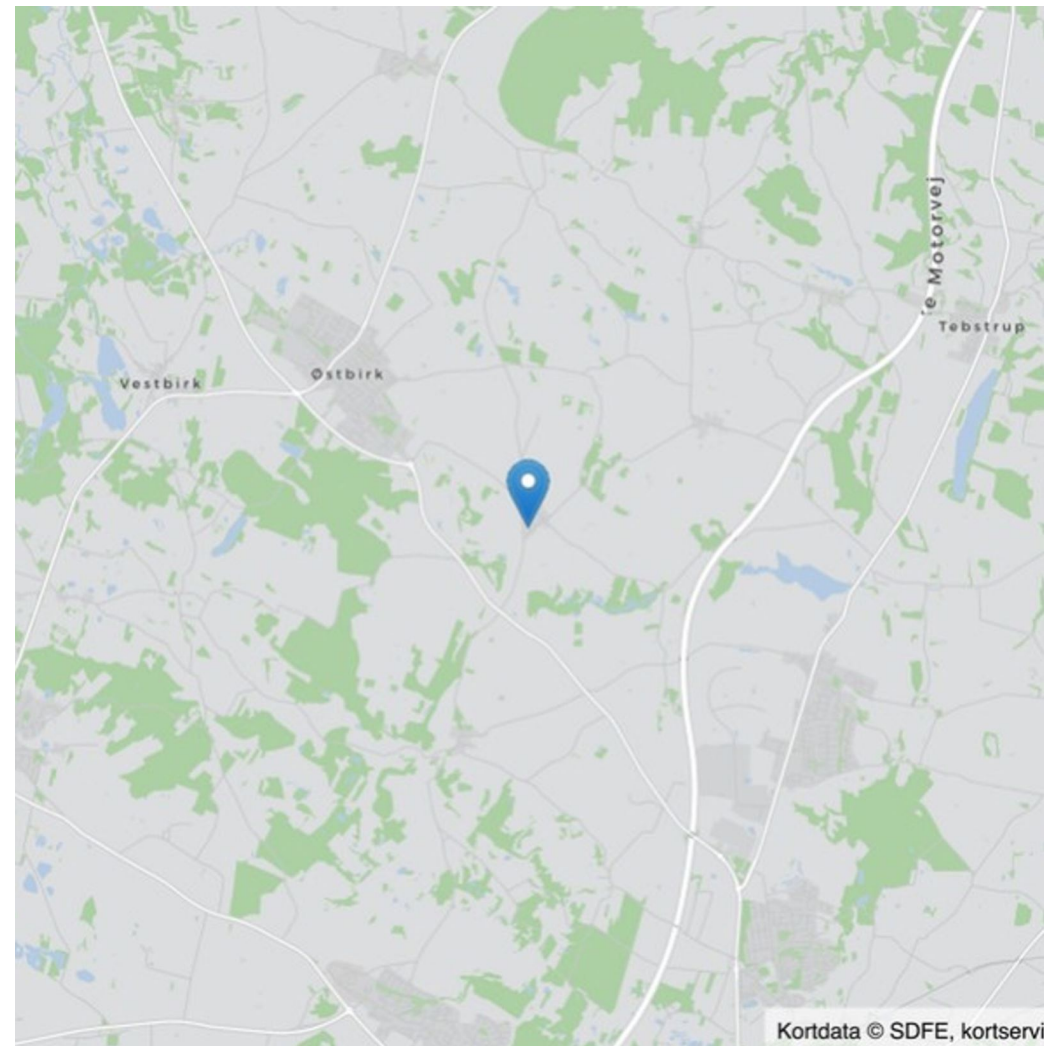
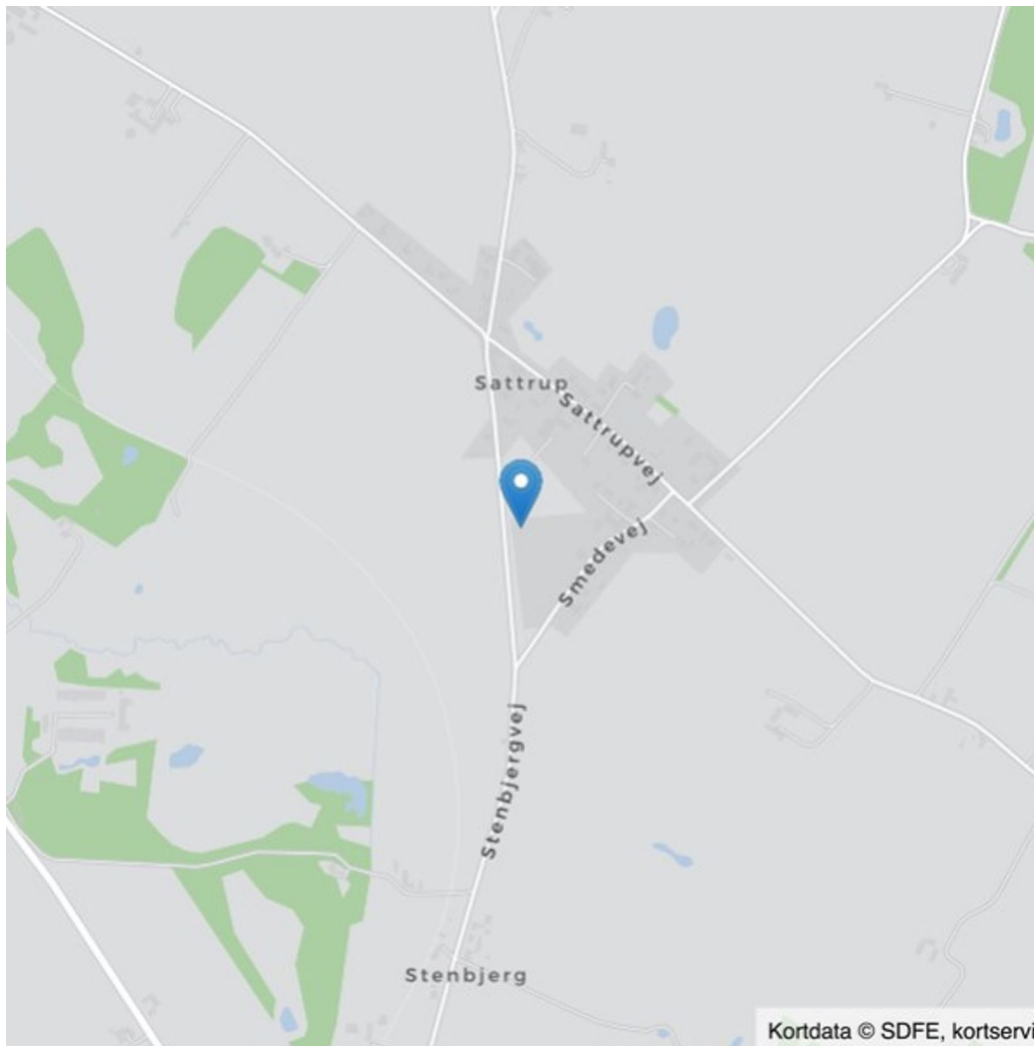
Dato: 04.12.2025



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

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 293

Dato: 04.12.2025





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

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 293

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 5 o Sattrup By, Østbirk
BFE-nr.: 100036121
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vej: Fælles/privat
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 443.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 280.320 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.140 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: 2021-2033. Der henvises til Horsens Kommunes hjemmeside.

Lokalplan: S-92 Lokalplan for et boligområde i Sattrup.

Servitutter: Ingen servitutter.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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.



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

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 293

Dato: 04.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

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

Miljøundersøgelse

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
Vand i vejen er incl i prisen. Tilslutning fra hus til skel betaler køber

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
El i vejen er incl i prisen. Tilslutning fra hus til skel betaler køber

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
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.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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



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

Sagsnr.: 6961407
Ejerudgift/md.: kr. 293

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.439	Kontantpris/udbetaling	kr.	475.000
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	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: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., 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		3.519			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.816 md./ 33.795 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.220 md./ 26.645 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 293

Dato: 04.12.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.