



REAL

Ryesgade 10, 8700 Horsens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.152	Grund m2	160
Byggear	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **700-0345**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Ryesgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette indflytningsklare byhus beliggende centralt i Horsens. Med sine 164 etagemeter fordelt over tre plan, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Bygget i 1934, men med opdateringer der inkluderer nye kviste, vinduer og tag fra 2021, fremstår huset både tidløst og velholdt.

I stueplan mødes du af et lyst køkken med god plads til at udfolde dine kulinariske evner. Her er der rig mulighed for at skabe lækre måltider til familie og venner. Den store stue er ideel til afslapning med sin rummelige atmosfære, hvor der er plads til både sofagruppe og spiseplads – perfekt til hyggelige aftener eller større sammenkomster.

På første sal finder du tre gode værelser, som kan anvendes efter behov – hvad enten det er som soveværelser, kontor eller hobbyrum. Et badeværelse med bruseniche sikrer komforten på denne etage og gør morgenerne mere bekvemme for hele familien.

Kælderen byder på tre disponible rum, der giver ekstra opbevaringsmuligheder eller potentiale for at skabe yderligere opholdsrum alt efter familiens ønsker. Uanset om du drømmer om en vinkælder, fitnessrum eller kreativt værksted, så har du her muligheden for at realisere dine visioner.

Udendørs kan du nyde de lange sommerdage på den hyggelige terrasse omgivet af en nem have anlagt i græs – et perfekt sted for grillmiddage eller afslapning med en god bog under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på banegården gør pendling let som en leg. Kulturinstitutionen Fængslet ligger også lige i nærheden og tilbyder spændende oplevelser året rundt. Desuden er indkøbsmuligheder samt gågaden fyldt med cafeer og restauranter kun få skridt væk, hvilket gør hverdagen både praktisk og fornøjelig.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Ryesgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025



Stue



Værelse



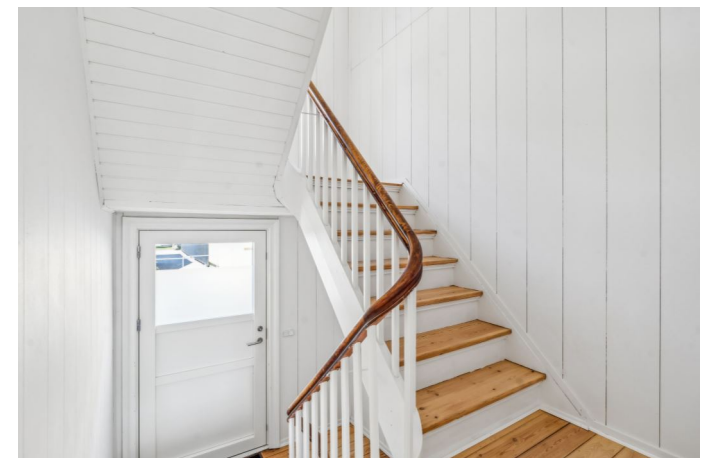
Køkken



Køkken



Badeværelse



Trappe

Adresse: Rymsgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Gang



Ejendommen

Adresse: Rymsgade 10, 8700 Horsens

Kontantpris: kr. 1.499.000

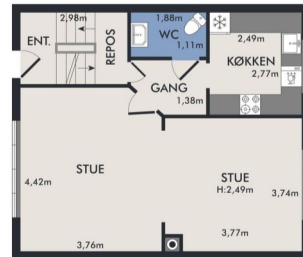
Sagsnr.: 700-0345

Ejerudgift/md.: kr. 1.152

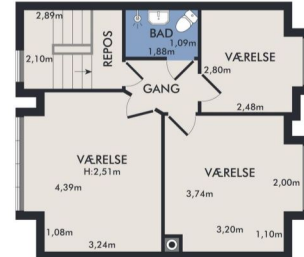
Dato: 19.12.2025

REAL

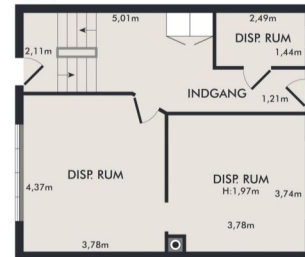
STUEPLAN



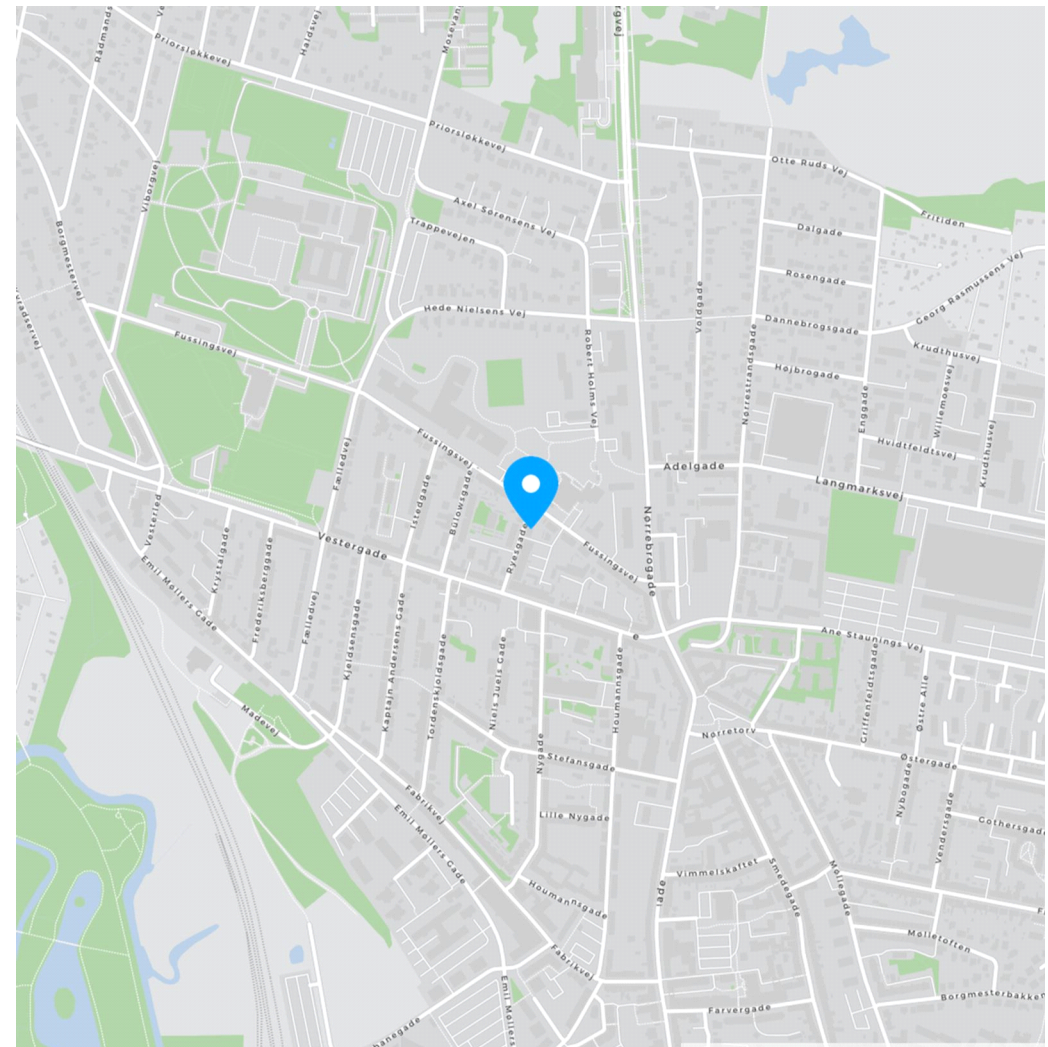
1. SAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Ryesgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	270 aa Horsens Bygrunde
BFE-nr.:	5638202
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934

Arealer*

Grundareal:	160 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1934 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 19.12.1935 Dok om fælles brandmur/gavl mv

Lokalplaner:
Lokalplan for Vestbyen
Vestergade, Boliger m. butik

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	346.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	276.800 kr.

Tilbehør:

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

Ovn, Siemens
Opvaskemaskine, Siemens
Køleskab, Ukendt
Kogeplade, Ukendt
Emhætte, Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ryesgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Erhvervssikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 15,84 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgssopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 999.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.05.2025



Adresse: Ryesgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	2.408	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.486	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Røttebekæmpelse * anslået	kr.	95	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation * anslået	kr.	3.550	I alt	kr.	1.523.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.823			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.130 md./ 97.565 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.510 md./ 78.121 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 4% 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: 19.12.2025
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: Rymsgade 10, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 700-0345
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 19.12.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.