



REAL

Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	4.798.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.771	Grund m ²	1.145
Byggeår/ombygget	1967/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **705750249**

RealMæglerne Silkeborg Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. +45 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026



Rummelig familievilla for enden af lukket villavej med naturen lige uden for døren

Velkommen til Fyrreskrænten 7 i Gl. Rye – en rummelig og velindrettet villa, der ligger fredeligt for enden af en lukket villavej og lige op til et naturskønt område.

Her får I naturen helt tæt på. Fra haven er der direkte mulighed for at bevæge sig ud i det omkringliggende naturområde, og den gode størrelse på haven falder naturligt ind i de grønne omgivelser. Her er plads til både leg, afslapning og et aktivt udeliv, mens den lukkede vej giver en rolig ramme om hverdagen.

Huset er oprindeligt opført i 1967 og er gennem sælgers ejertid blevet om- og tilbygget ad flere omgange. Resultatet er i dag en bolig på hele 181 kvm., som fungerer rigtig godt til den pladskrævende familie.

Indretningen byder på fire gode værelser og hele to store badeværelser, hvilket giver god plads og en praktisk hverdag for både børn og voksne. Køkkenet er fra 2015, hvor sælger samtidig fik lagt nye gulve i køkken/alrummet samt i to af værelserne.

Gl. Rye er en levende landsby, hvor meget af det, en børnefamilie har brug for, findes lige i nærområdet. Gl. Rye Skole og Børnehus dækker både vuggestue, børnehave, skole, SFO og klub, så børnene kan have en tryk og sammenhængende hverdag tæt på hjemmet. Byen byder desuden på Brugsen, idrætshal og et aktivt foreningsliv med mere end 30 foreninger, hvilket giver gode muligheder for fritidsaktiviteter og for at blive en del af det lokale fællesskab.

Op netop på Fyrreskrænten får I en beliggenhed, der gør hverdagen ekstra attraktiv. Huset ligger for enden af en lukket villavej, med børnehus og hverdagens faciliteter inden for kort afstand, mens naturen ligger lige bag haven. Herfra kan I gå direkte ud i de grønne omgivelser og nyde den frihed og ro, som området omkring Gl. Rye er kendt for.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026



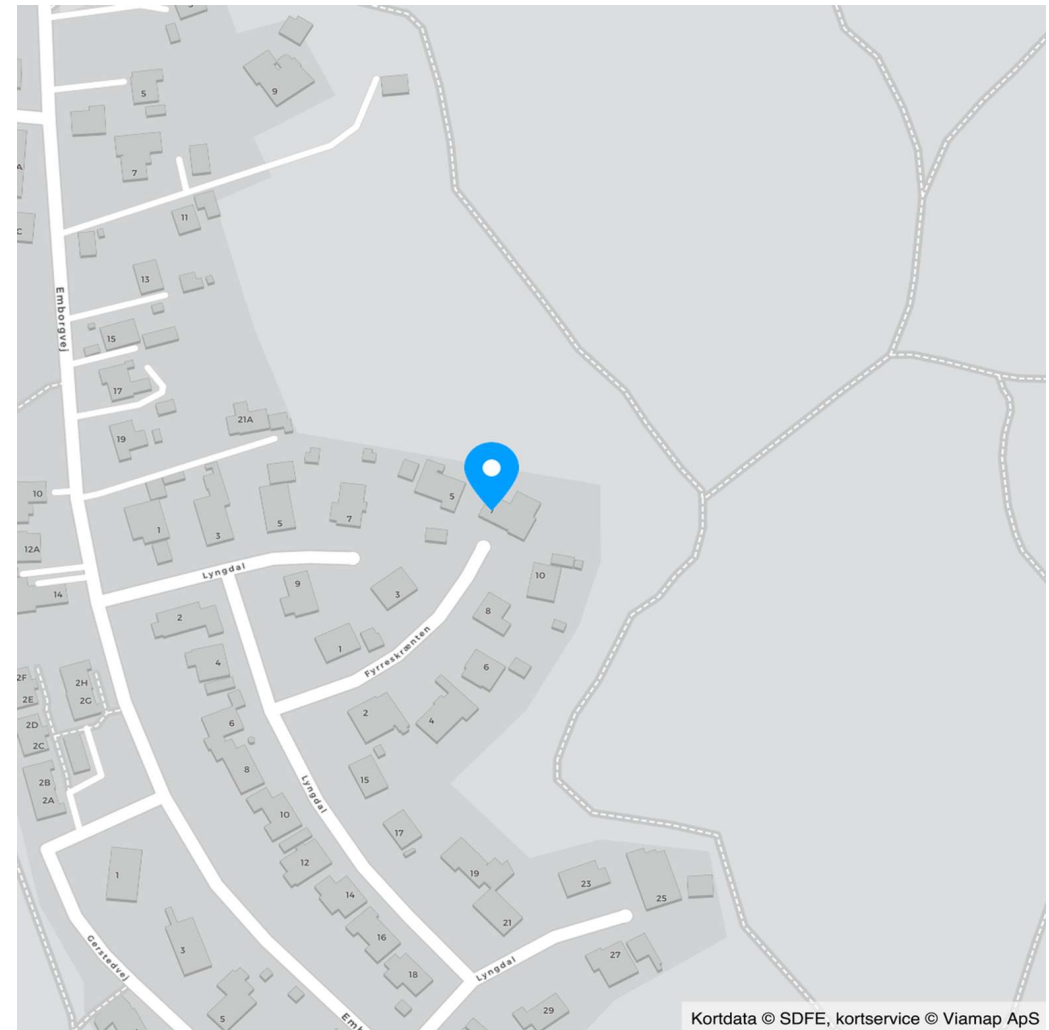
Adresse: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skanderborg
Matr.nr.: 40av Gl. Rye By, Gl. Rye
BFE-nr.: 8873884
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.051.000
Grundværdi: 1.393.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.440.800
Grundlag for grundskyld: 1.114.400

Arealer**

Grundareal: 1.145 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²
Carport: 26 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: 13.05.1997 - Tilslutningspligt til fjernvarme mv.

Planer

Kommuneplan 52.B.06 - Emborgvej, Gerstedvej, Fyrreskrænten, Lyngdal

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn (hoover), Emhætte (Termax), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Elektrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
 Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
 Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.448	Kontantpris	kr. 4.798.000
Grundskyld	kr.	9.584	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 30.650
Husforsikring	kr.	8.185	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.749
Renovation, anslået	kr.	2.945	I alt	kr. 4.839.399
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.257		

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.061 md. / 324.727 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.597 md. / 259.169 år v/26,86 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Fyrreskrænten 7, Gl. Rye, 8680 Ry
Kontantpris: kr. 4.798.000

Sagsnr.: 705750249
Ejerudgift/md.: kr. 2.771

Dato: 04.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.374.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.371.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg
- vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på kanden.. og er altid klar til en "bolig snak".