



REAL

Ryvej 22, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	1.098.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.304	Grund m ²	800
Byggeår	1942	Energimærke	E

Sagsnr. **6961850**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026



Velkommen til Ryvej 22, hvor vi udbyder denne murermestervilla i tre plan, som henvender sig til et bredt købersegment: Her kan enlige i alle aldre, håndværkeren eller det unge par, der er klar til at starte det næste kapitel, føle sig hjemme.

Boligen gemmer på 156 etagemeter, hvor stueetagen er det første, som I møder. Her kan I se frem til en rummelig entré med gulvvarme i de praktiske klinker, et lyst køkken med dejligt kig til haven - ligeledes med gulvvarme i klinkerne, et brusebadeværelse med gulvvarme og to stuer en suite. I stuerne er der flere charmerende detaljer såsom plankegulve, nyere "stuk" og "roset", vandskurede vægge, brændeovn og ældre, franske døre, der adskiller de to rum.

På første etage har I tre skønne værelser med synlige bjælker; det ene værelse har walk-in, og alle tre bliver bundet sammen af en stor repos med flere anvendelsesmuligheder - såsom evt. et toilet.

Til sidst er der en kælder med egen indgang, der fordeler sig på et viktualierum, et ældre brusebadeværelse, to disponible rum samt et vaskerum med installation til vaskemaskine og tørretumbler.

Alt i alt en indflytningsklar bolig med et godt lysindfald og pæne plankegulve. Boligen fra 1942 viser sig frem med sin røde murstensfacade og et eternittag fra ca. 1980. Der er også separat kloaksystem med faskiner og indlagt fjernvarme.

Matriklen er endnu et plus ved ejendommen, der råder over en hyggelig, lukket have med frugttræer og udgang til et stort, grønt areal med natursti til bl.a. skole og indkøb. Med en grund på 800 kvadratmeter får I også masser af plads til f.eks. at udvide terrasseforholdene, opføre shelter eller udvide den ældre garage eller opføre nye udhuse. Med andre ord, så er dette en ejendom, hvor indretningspotentialer er stort. Beliggenheden er også ganske glimrende, for I er godt beliggende på en stille vej, men stadig i byen med gåafstand til SuperBrugsen, Netto samt dagtilbud, og ellers huser Østbirk også skole og sports-/multihal som har udvidet faciliteter såsom fitness. I får også naturen inden for kort afstand med grønne stisystemer og marker samt naturstien Horsens - Silkeborg lige uden for hækken. Af natur seværdigheder i nærheden kan nævnes Den genfundne bro, Gudenåen, Sukkertoppen, Ejer Bavnehøj og Yding Skovhøj samt Fyel Badesø.

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.

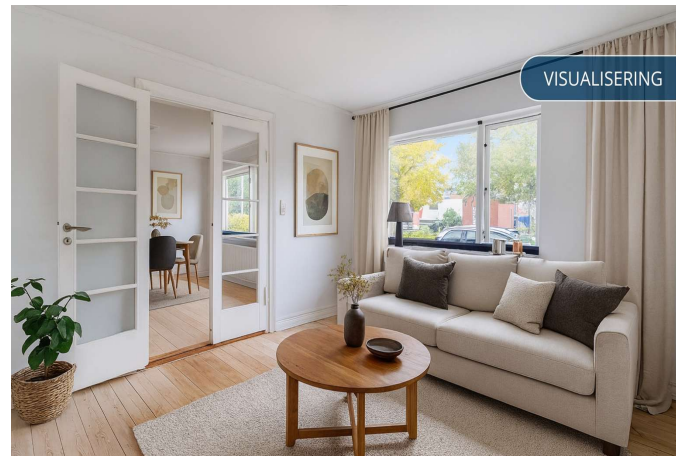
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026





Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

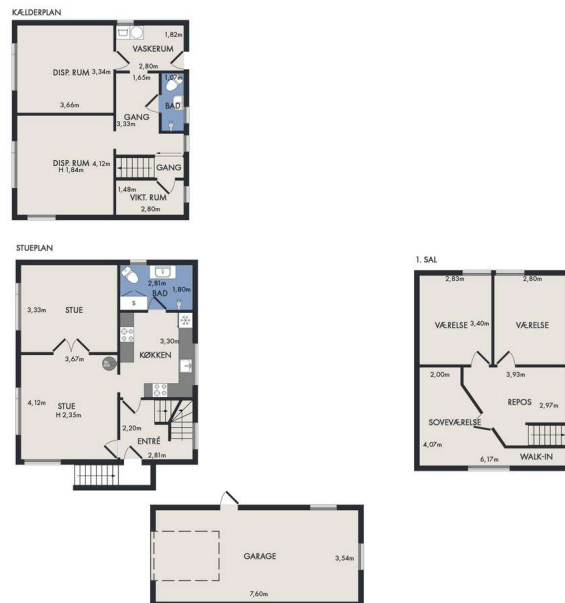
Dato: 25.03.2026



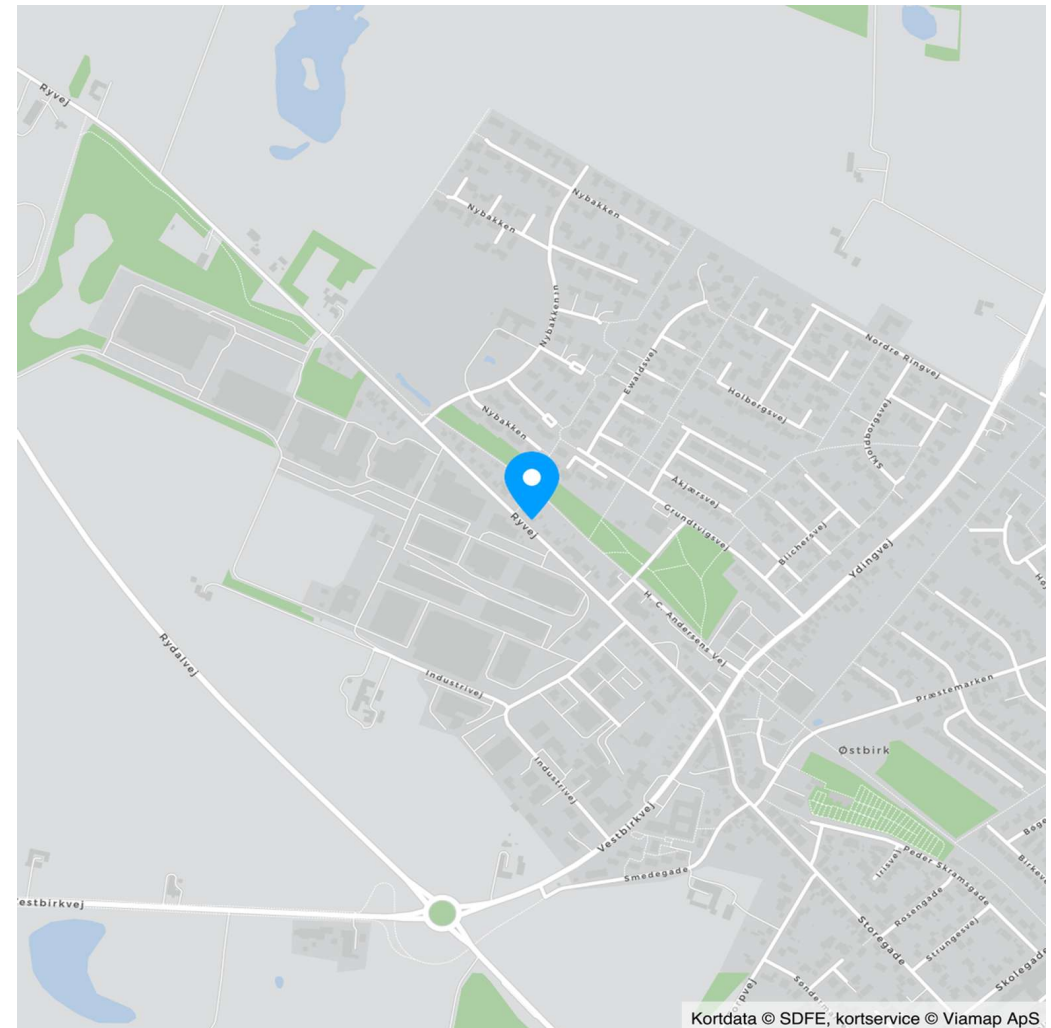
Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
 Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
 Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	3bæ Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.:	4297794
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.081.000
Grundværdi:	340.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	852.800
Grundlag for grundskyld:	270.400

Arealer**

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Garage:	32 m ²

** 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: 18.02.1957 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 36B001 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), fryseskab (Bosch), emhætte (Gorenje), opvaskemaskine (Bosch), indbygningsovn (AEG), induktion (Siemens), Mulighed for fiber

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 33.150 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Seneste årsforbrug 01.04.2022-31.03.2023 kr.12.060,25,-

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.349	Kontantpris	kr.	1.098.000
Grundskyld	kr.	2.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.114.717
Rottebekæmpelse	kr.	124			
Husforsikring	kr.	5.277	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.645		

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: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 25.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kloakseparering

Ejendommen er separeret med faskine.

Ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.