



REAL

Ryvej 22, 8752 Østbirk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	1.148.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.321	Grund m2	800
Byggear	1942	Energimærke	E

Sagsnr. **6961850**

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: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Ryvej 22, hvor vi udbyder denne muremestervilla 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 vikualierum, 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.

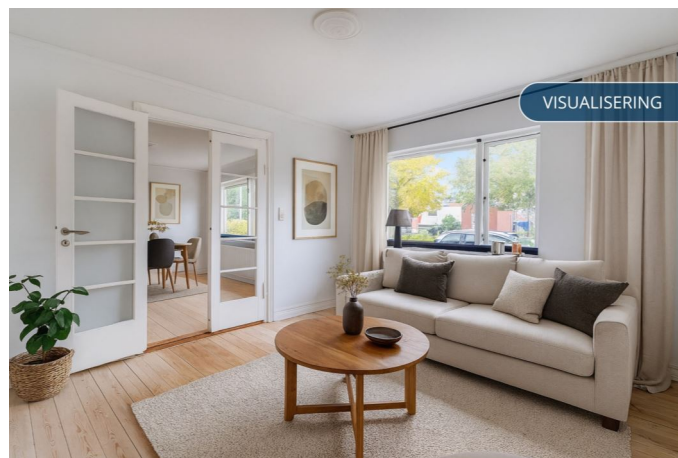
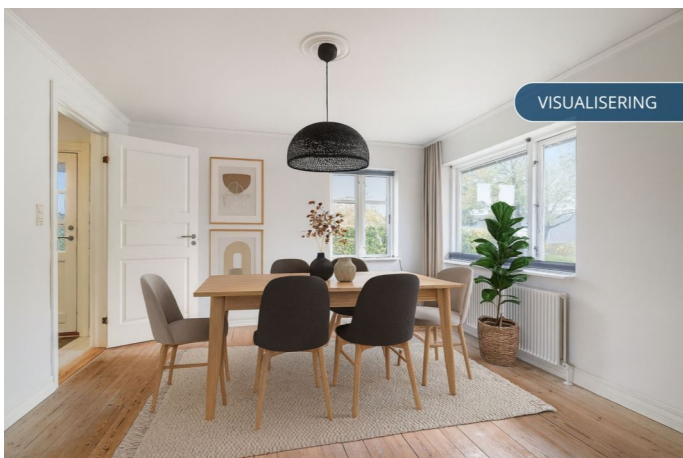
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rikke Klausen

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026



Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

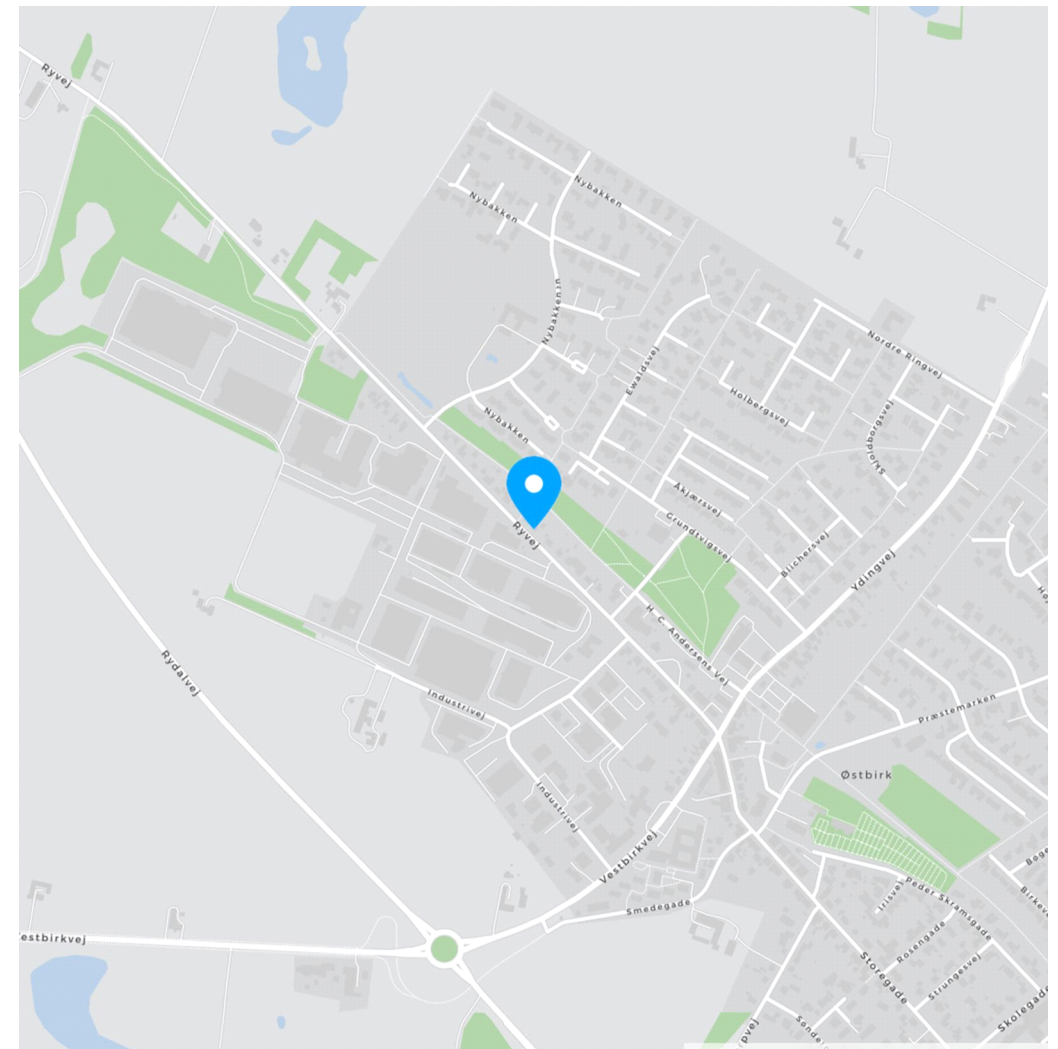
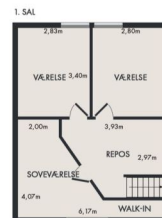
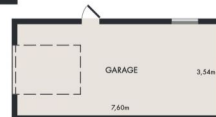
Dato: 03.01.2026



Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 3 bæ Østbirk By, Østbirk
BFE-nr.: 4297794
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1942

Arealer*

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 96 m²
- heraf udnyttet tagetage: 36 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 32 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.02.1957 Dok om byggelinier mv.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.058.000 kr.
Grundværdi: 387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 846.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 309.600 kr.

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.

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikringselskab
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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 33.150,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.317	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.148.000
Grundskyld	kr.	2.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.222
Husforsikring	kr.	4.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.164.972
Skorstensfejning	kr.	602			
Rottebekæmpelse	kr.	116			
Ejerudgift i alt 1 år		15.847			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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/nettoydelser 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.179 md./ 74.149 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.008 md./ 60.090 år v/25,20%
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: 03.01.2026
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: 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: Ryvej 22, 8752 Østbirk
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 6961850
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 03.01.2026

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

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	749.094	749.094	761.962	DKK	5	67.605	18,75	5,47			Nej	

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

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.