



REAL

Oventofte 59B, 8751 Gedved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	136
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.458		
Byggear	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **6962345**

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: Oventofte 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Oventofte 59B – en indflytningsklar bolig på 136 m² fordelt på to plan, med masser af charme, funktionelle løsninger og et hyggeligt havemiljø.

Huset fremstår velholdt med betontag og mahognvinduer, som løbende er udskiftet.

Når du træder ind, mødes du af et lyst og indbydende hjem, hvor det åbne stueplan danner hjertet. IKEA-køkkenet fra 2022 er med laminatbordplade, pergogulve og masser af plads til madlavning og opbevaring. I forlængelse af køkkenet ligger opholdsstuen, der ligeledes er belagt med pergogulve, og som giver en naturlig forbindelse mellem madlavning og hyggelige stunder. Spisestuen imponerer med loft til kip og synlige bjælker, der skaber en særlig atmosfære og gør rummet oplagt til større sammenkomster. Badeværelset er fra omkring 2008, indrettet med klinker og gulvarme, mens bryggerset, også fra 2022, fremstår praktisk og funktionelt med klinkegulv.

Fra opholdsstuen er der adgang til en skøn udestue, opført i 2009 og godkendt til beboelse. Udestuen ligger hævet, har gulvarme og udgang til forhaven, hvilket giver et dejligt ekstra opholdsrum året rundt.

På førstesalen er der tre værelser med laminatgulve. To af værelserne har gode muligheder for at åbne op til hems, som er gjort klar med både vinduer og isolering. Etagen rummer også muligheden for at etablere et ekstra toilet.

Udenfor venter et lukket og privat havemiljø, hvor du kan nyde solen og samtidig har direkte adgang til stisystemet. Her er der skabt rammerne for en hyggelig hverdag med plads til både leg og afslapning, og området er kendt for sit gode naboskab.

Til ejendommen hører en carport på 27 m², to udhuse, hvoraf det ene er isoleret. Hertil kommer desuden et isoleret værksted/udhus på omkring 20 m², der dog ikke er registreret i BBR, men som er helt ideelt til fx. hobbyprojekter.

Villaen ligger i Gedveds rolige omgivelser, hvor du sikkert gennem stisystemer føres til skole, sportstilbud, daginstitutioner samt naturskønne omgivelser som skoven.

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: Oventoftens 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Alrum



Stue

Adresse: Oventoft 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025



Stue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen

Dato: 28.11.2025





Adresse: Oventofte 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	14 bd Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	323759
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig - kloaksepareret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.326.000 kr.
Grundværdi:	460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.060.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	368.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	104 m ²
- heraf boligareal:	104 m ²
BBR-boligareal:	136 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	56 m ²
- Carport:	27 m ²
- Udhus:	15 m ²
- Overdækning:	14 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:
Ingen lokalplan

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 22.08.2019 Servitut med lovbestemt prioritet - Fjernvarme
Nr. 2 lyst d. 08.05.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 28.06.1974 Dok om vej mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Gram), Emhætte (ukendt), Indbygningsovn (Electrolux), Induktionskogeplade (Gorenje), Opvaskemaskine (Bauknecht)

Brandhane medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Oventofte 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 7,90 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug fjernvarme - 10.318,78 kr.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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 i 2024 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tilstandsrapport

Ejendommens udhus/værksted/pavillion på 20 m² jf. tilstandsrapporten står skrevet som ikke registreret. Bygningen er dog registreret som overdækning på 14 m² og fremgår af BBR ejermeddelelsen og er det lukkede værksted.



Adresse: Oventofte 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.410	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.609	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.323			
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	1.815.572
Grundejerforening	kr.	400			
Rottebekæmpelse	kr.	139			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 17.498

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.495 md./ 113.942 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.684 md./ 92.206 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: 27.11.2025
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: Oventofte 59B, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6962345
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 28.11.2025

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
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	702.487	702.487	710.243	DKK	4	47.614	25,00	4,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gedved Villaby v/Formand Tove Sørensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Ejendommen er adskilt med brugsret.

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.