



REAL

Gartneralléen 24, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.086	Grund m2	752
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **700-0270**

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: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i Gedved. Her får du en unik mulighed for at erhverve dig et hjem, der kombinerer moderne komfort med en ideel beliggenhed tæt på både indkøbsmuligheder, skole og fritidsaktiviteter. Med nem adgang til motorvejen er det også let at pendle til større byer, hvilket gør denne ejendom perfekt for den aktive familie.

Villaen er opført i 2007 og strækker sig over et rummeligt boligareal på 142 kvadratmeter. Villaen byder på en gennemtænkt planløsning med fokus på funktionalitet og æstetik. Du træder ind i en kombineret entre/bryggers, hvor der er god skabsplads til overtøj og sko samt faciliteter til vaskemaskine og tørretumbler.

Det store køkken-alrum er uden tvivl husets hjerte. Her er der loft til kip, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Køkkenet er veludstyret med moderne hvidevarer og masser af bordplads – ideelt for den madglade familie eller dem der elsker at være vært for vennerne. Fra alrummet bevæger man sig videre ind i den store stue, hvor vinduespartier sørger for et smukt lysindfald dagen lang. Stuen tilbyder masser af plads til sofagruppe samt direkte udgang til haven – perfekt når sommeren kalder på grillhygge under åben himmel.

Forældresoveværelset er godt udnyttet med indbyggede skabe samt eget badeværelse udstyret med stilrene elementer – her har du din egen private oase væk fra hverdagens stress. Børneafdelingen ligger separat fra resten af huset og består af tre gode værelser samt eget badeværelse. Denne opdeling sikrer privatliv for alle familiemedlemmer samtidig med at fællesskabet bevares omkring køkken-alrummet.

Til ejendommen hører desuden en flot carport med et praktisk indbygget skur, som giver rigelig plads til opbevaring af haveredskaber eller cykler. Den store have rummer mange muligheder for leg og afslapning – her kan børnene trygt boltre sig, mens de voksne nyder solen fra terrassen.

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: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025



Adresse: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025



Adresse: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	25 ac Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	10050676
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.315.000 kr.
Grundværdi:	672.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.852.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	537.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	752 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	23 m ²
Integreret Udhus:	10 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. 15.07.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

Lokalplaner:

Lokalplan for et område til boligformål i den sydlige del af Gedved

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Kogeplade, mærke: Ukendt

Ovn, mærke: Siemens

Emhætte, mærke: Thermex

Køleskab, mærke: Miele

Opvaskemaskine, mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.433 Forbrug: 7,87 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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.

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.

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.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 235.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.03.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 11.03.2025



Adresse: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.445	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.677	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.323	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.900	I alt	kr.	2.728.472
Rottebekæmpelse	kr.	160	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

25.031

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.239 md./ 170.868 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.525 md./ 138.294 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: 04.12.2025
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: Gartneralléen 24, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 700-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.086

Dato: 05.12.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.309.573	1.309.573	903.569	DKK	1,5	30.031	26,75	4,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gartneralleen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.