



REAL

Oventofte 16, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.207	Grund m ²	858
Byggeår/ombygget	1978/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **6962570**

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: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026



Rummelig villa i Gedved på rolig beliggenhed

Velbeliggende og rummelig et plans villa med forældre og børneafdeling. Tæt til motorvejsnettet kombineret med en rolig beliggenhed, finder Oventofte 16 i Gedved sin rette plads. Gedved by er i god udvikling og særdeles eftertragtet grundet sin beliggenhed. Huset er helt oplagt til førstegangskøberne og den unge familie som søger rammerne for mange gode år fremover.

Ejendommen er med fjernvarme og der er kloaksepareret. Garagen ses med god plads og herudover en carport. Haven er lukket og privat og så vender haven helt perfekt med solen.

Ejendommen er i 1996 blevet tilbygget og tilbyder en spændende og god planløsning. Rummeligt bryggers med god skabsplads. Herfra ses børneafdelingen samt et badeværelse med bruseniche. Herudover 3 gode værelser i fine størrelser.

Fra børneafdelingen er der adgang til køkken alrum med spiseplads. Herfra er der udgang til haven. Ydermere er der adgang til den store vinkelstue og forældreafdelingen. Selve stuen, hvor tilbygningen er tilført, ses med loft til kip.

Forældreafdelingen består af et badeværelse og et soveværelse. Der er mulighed for at udvide badeværelset hvis man ønsker.

Man er en del af et rigtig godt naboskab og en god grundejerforening med styr på tingene. Man er ligeledes tæt på lukkede stisystemer som fører en trygt rundt i kvarteret og op til skolen, indkøb mv.

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: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026



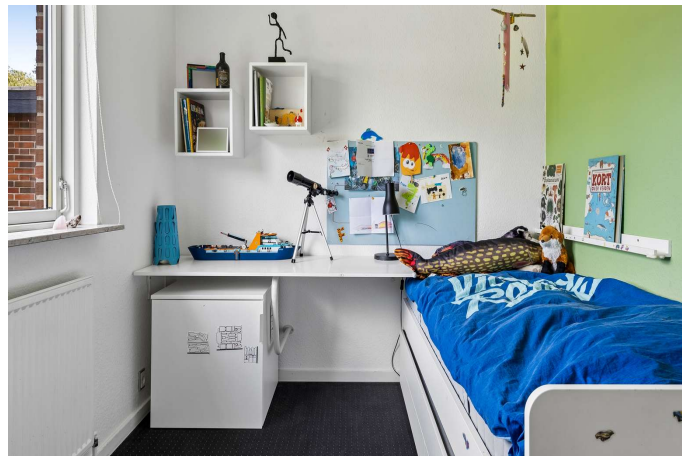
Bryggers



Bryggers



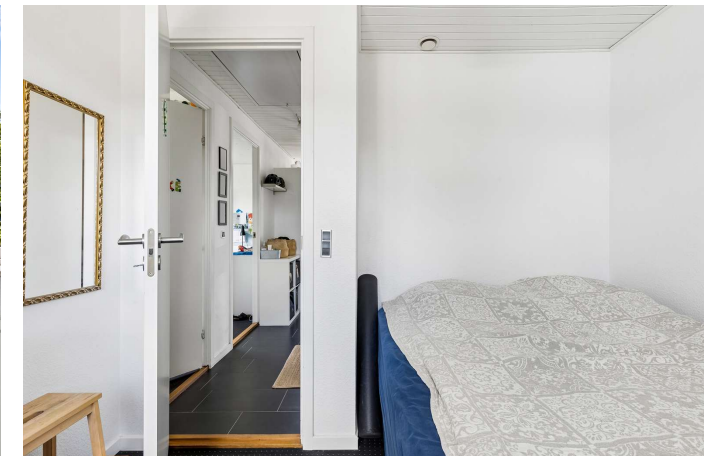
Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Oventoftens 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026



Køkken



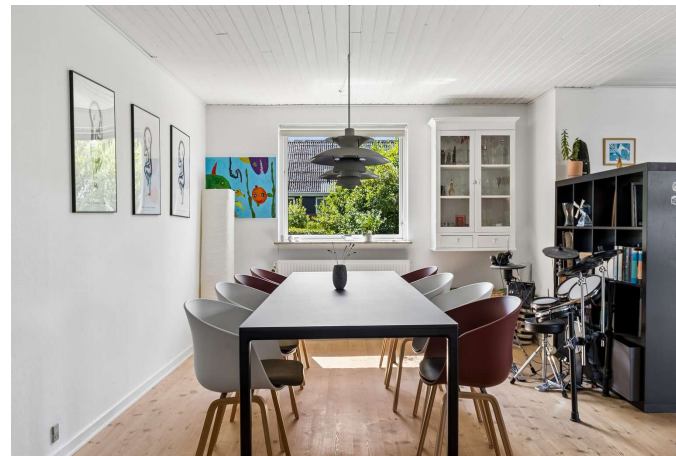
Alrum



Alrum



Stue



Alrum



Stue

Adresse: Oventoftens 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026



Stue



Badeværelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

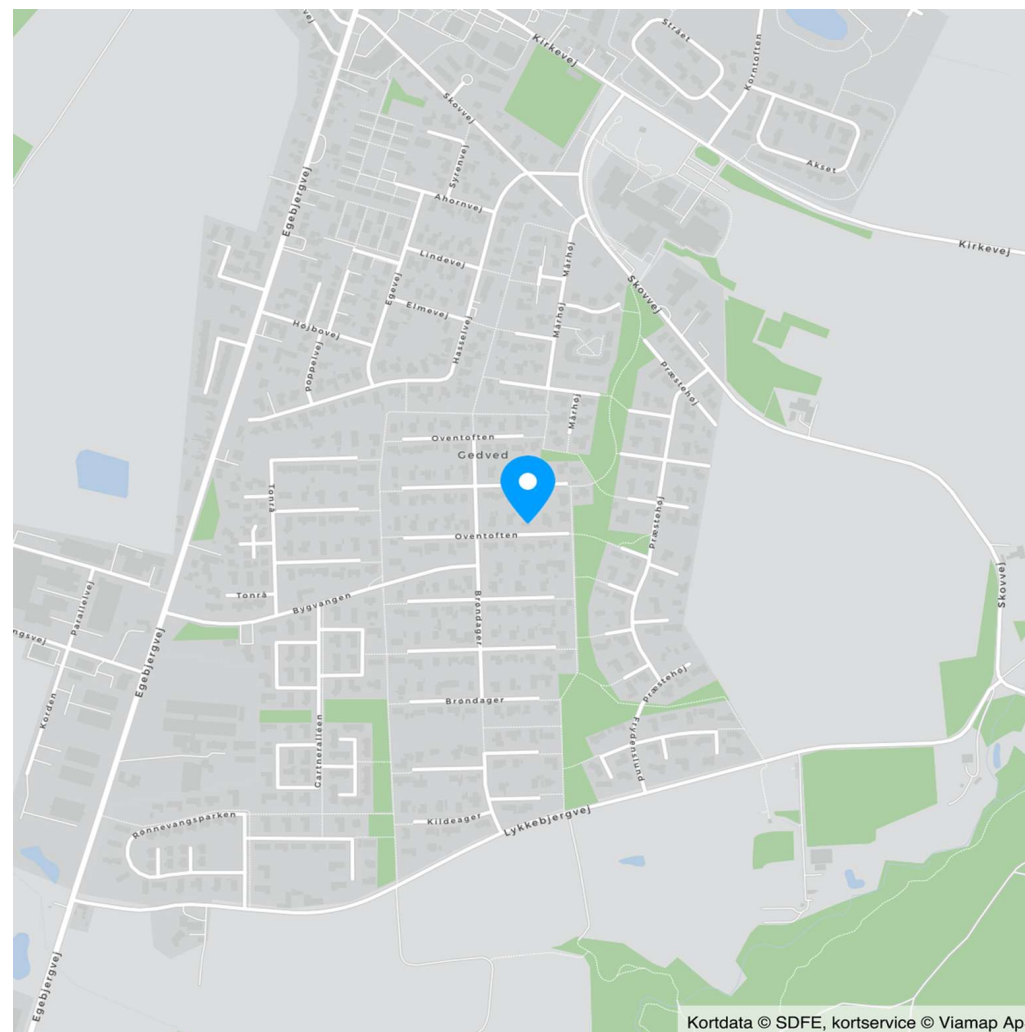
Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 23ah Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.: 4292418
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978/1996

Arealer**

Grundareal: 858 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Garage: 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.933.000
Grundværdi: 735.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.546.400
Grundlag for grundskyld: 588.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.08.2019 - Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning
- Nr. 2: 08.05.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 28.06.1974 - Dok om adgangsvej mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 33BO02 - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Fryser (Blomberg), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Oventoftens 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation: Centralvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 15.305,24

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Husforsikring
Kommunale ejendomsbidrag

kr. 7.887
kr. 5.116
kr. 400
kr. 9.990
kr. 3.090

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 13.850
I alt kr. 2.008.850

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 26.482

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 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.444.000
Nr. 5: hovedstol kr. 330.000
Nr. 6: hovedstol kr. 153.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Gedved Villaby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR-afvigelser



Adresse: Oventofte 16, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 6962570
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 05.08.2026

Der gøres opmærksom på, at ejendommens carport, udhus og udestue ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.