

REAL



## Brøndager 22, 8751 Gedved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>2.598.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.871</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>840</b>
Byggeår	<b>1985</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **6962502**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://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: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026



### Velindrettet villa med hyggelig have og mange solkroge

Nu kan I blive de nye ejere af en skøn 1-plans villa med en praktisk planløsning, skøn have og alt til hverdagen i gåafstand. Boligen henvender til både børnefamilien, da der er lukkede stisystemer til skolen; til det modne par, da huset er i 1-plan og har store opholdsrum, der kan rumme børn og børnebørn til festlige begivenheder; eller til tilflytterne fra Århus, som drømmer om hus og have i pendlerafstand dertil.

Villaen er opført i 1985 og står stadig flot med sine røde mursten. En bred fliseindkørsel og en velpasset forhave byder jer velkommen, og bilen kan I parkere i den murede garage med elport. Dertil får I to isolerede skure til haveredskaber eller værksted. Haven er virkelig en fryd, for her er græsplæne med plads til leg samt blomstrende bede, en charmerende pavillon og flere terrasser, så I altid har en plads i solen.

Sælger har selv bygget huset, så der har kun været en ejer. I 2006 blev der lavet eternittag og nye gavle, og mahognivinduerne er løbende udskiftet. Der er desuden separeret kloaksystem, og så er ejendommen fritaget for fjernvarme, i stedet opvarmes den med luft-til-luft-varmepumpe, som suppleres med et nyere gasfyr samt brændeovn.

Indenfor venter hele 189 kvadratmeter fordelt over en praktisk planløsning. Der er separat børne- og forældreafdeling, begge med badeværelser fra 2022, og i børneafdelingen er der hele tre værelser. Derudover får I en entré med vaskefaciliteter, et Vordingborg-køkken fra 2007 med gulvvarme, en stor spisestue samt en stor og lysfyldt stue med nyere brændeovn og udgang til terrassen.

I Gedved er der skole til og med 9. klasse, daginstitution, indkøb, sports-haller, forsamlingshus og flere legepladser. I kan nemt slappe af med gåture i naturen, om I er til skov eller vidtstrakte marker. Pendlermulighederne er desuden gode: for til Horsens er der et kvarters køretur, til Vejle en halv time, mens I på 40 minutter kan komme til centrum af Århus.

### 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: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026



Entre



Bryggers



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026



Køkken



Alrum



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



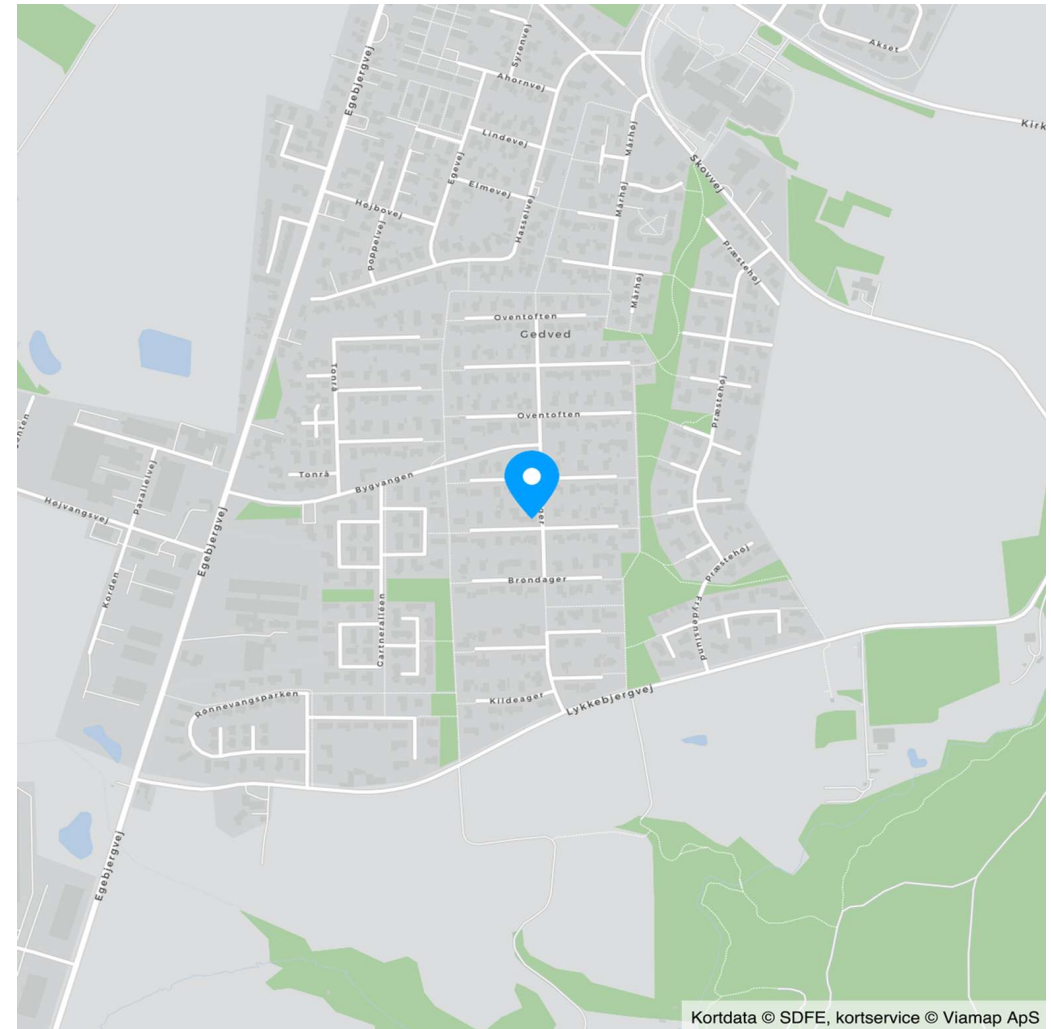
Adresse: Brøndager 22, 8751 Gedved  
 Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Horsens  
Matr.nr.: 23bo Gedved By, Tolstrup  
BFE-nr.: 4292450  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.117.000  
Grundværdi: 749.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.693.600  
Grundlag for grundskyld: 599.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 840 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 39 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Overdækning: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.05.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 28.06.1974 - Dok om adgangsvej mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 33BO02 - Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

2 køleskabe (Gorenje + Ikea), Opvaskemaskine (Miele), Indbygningsovn (Miele), Emhætte (Thermex), Induktionskogeplade (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 945 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Luft til luft varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2023 i el udgør kr. 6.926,65 (inkl. alm. husholdningsel + elbil) samt 970 m<sup>3</sup> gas kr. 18.853,95.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	8.637
Grundskyld	kr.	5.213
Grundejerforening	kr.	400
Husforsikring	kr.	4.455
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.749
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.454

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.598.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.722
I alt	kr.	2.625.172

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.

**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: Brøndager 22, 8751 Gedved  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962502  
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 11.05.2026

#### 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. 3: hovedstol kr. 1.095.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 70.515

#### **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**

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

#### **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.

#### **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.

#### **Fjernvarme**

Ejendommen er fritaget for tilslutning til fjernvarme.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.