



REAL

Skanderborgvej 22, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.673	Grund m ²	1.001
Byggeår	1877	Energimærke	D

Sagsnr. **6962457**

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: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Charmerende villa med udsigt til sø og natur. Hertil er der masser af plads både inde og ude

Drømmer du om en bolig, hvor historisk charme møder moderne rummelighed? Denne klassiske ejendom fra 1877 byder på hele 166 kvadratmeter fordelt på halvandet plan. Med sine smukke bindingsværksfacader og solide betontagsten får du et hjem med karakter. Her er der 4 gode værelser, to badeværelser samt stor stue. Den store grund på over 1.000 m² giver masser af plads til leg, køkkenhave og hyggelige terrasser. Beliggenheden i Gedved sikrer kort afstand til både Horsens og Skanderborg samt lokale faciliteter som både skole, idrætsfaciliteter eller blot at bruge naturen lige uden for døren.

Udover de mange m², er der ligeledes et stort bryggers, værksted samt carport.

Ejendommen ligger ved Skanderborgvej - her er både en hovedvej, men bestemt også en helt fantastisk natur og udsigt til den store skønne Gedved sø lige overfor på intet mindre end 30 hektar.

Villaen fremstår indbydende og flot vedligeholdt, hvor der fx i 2007 er både indsat badeværelse på 1. sal og isat nyt køkken.

I 2026 er der udarbejdet nyt energimærke med et flot D hvor der tidligere var et F.

Det er en super hyggelig ejendom, vi vil se frem til at vise dig

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: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



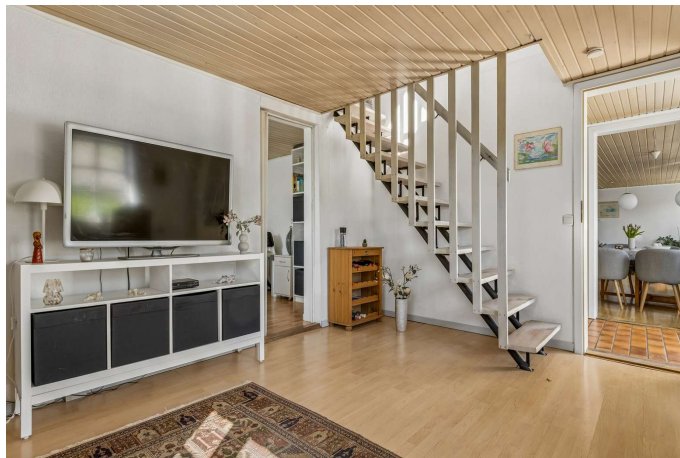
Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Luftfoto



Adresse: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

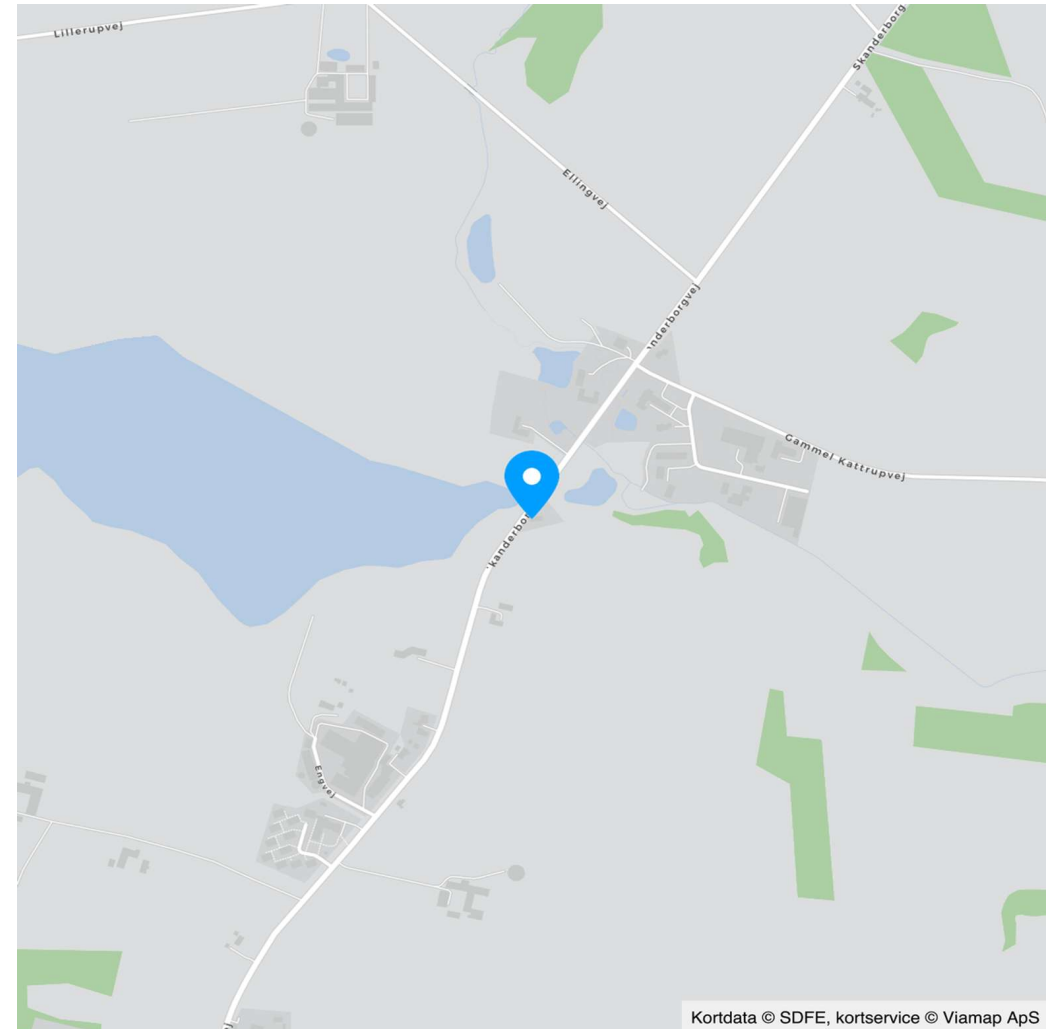
Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 2s Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.: 4291832
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.226.000
Grundværdi: 592.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.800
Grundlag for grundskyld: 473.600

Arealer**

Grundareal: 1.001 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Garage: 53 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.08.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 30.06.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 11.01.2000 - anm hæftelser Byggelinie, ledninger mv

Planer

Kommuneplan 2025-2037
kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr fra 2011 - Blackstar
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr fra 2011 - Blackstar
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

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: 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 D



Adresse: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	4.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Husforsikring	kr.	7.406	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Renovation	kr.	2.915	I alt	kr.	1.114.384
Rottebekæmpelse	kr.	160			
Skorstensfejer	kr.	476	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.	20.079			

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: Skanderborgvej 22, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

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. 1.112.800
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000
Nr. 6: hovedstol kr. 63.800

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)

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 - ejerbolig

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.

Påbud kloak

Ved ejerskifte vil der blive pålagt køber en forpligtelse om at forny dele af kloaksystemet. Det omhandler nyt minirensningsanlæg og bundfældningstank. Vi har fået et enkelt tilbud på kr. 120.440.

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.