

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

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: 17.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

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

Dato: 17.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

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

Dato: 17.11.2026



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

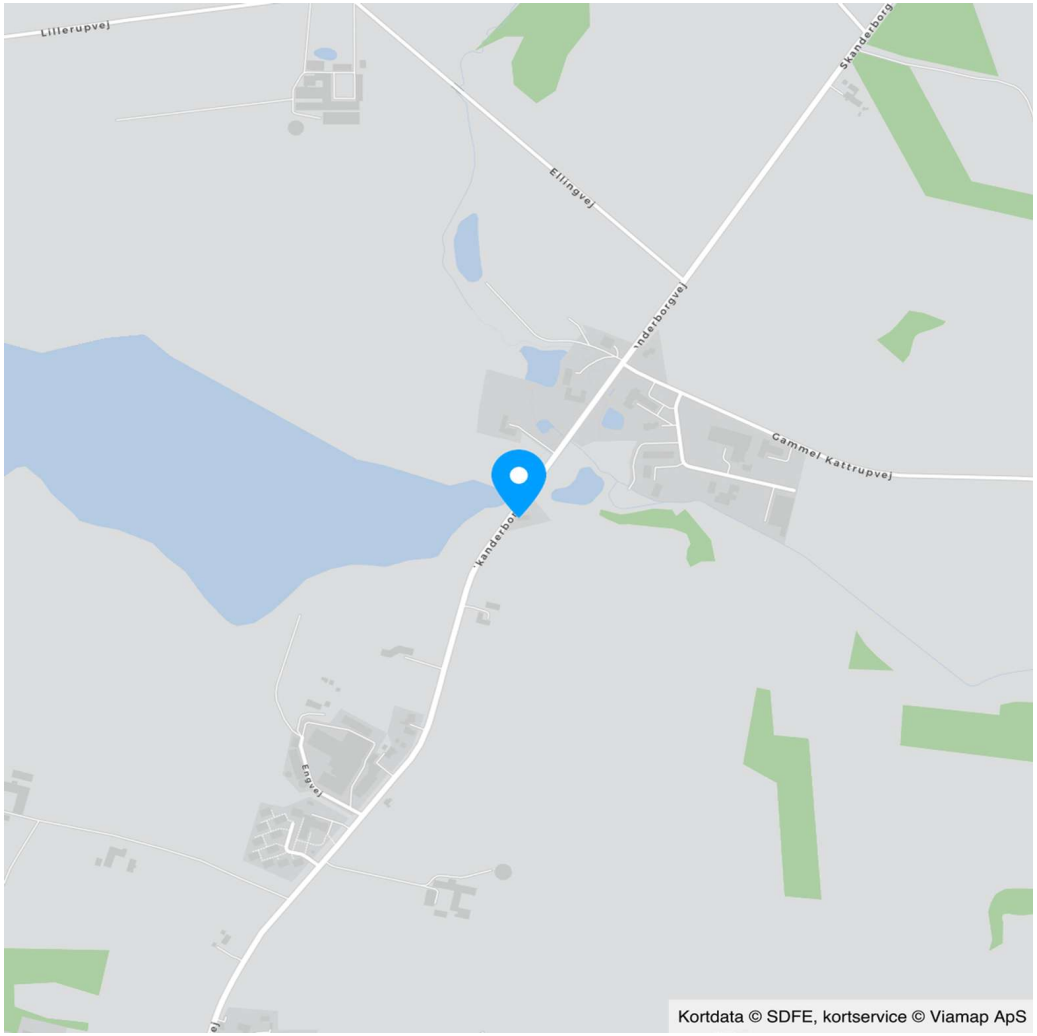
Sagsnr.: 6962457
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 17.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

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

Dato: 17.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	166 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	53 m^2

** 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):

Emhætte (Voss), Kogeplade (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Whirlpool - Amerikaner med vand tilkoblet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

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

Dato: 17.11.2026

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: Se forsikringspolice

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 og primær 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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

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

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

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002
Grundskyld	kr.	4.120
Husforsikring	kr.	7.406
Renovation	kr.	2.915
Rottebekæmpelse	kr.	160
Skorstensfejer	kr.	476
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.079

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	1.114.384

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/kreditorskifte 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Dato: 17.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

Påbud kloak
Ved ejerskifte vil der blive pålagt køber en forpligtelse om at forny dele af kloaksystemet. Ny 315 spulebrønd som afsluttes med beton låg, og afgangen fra denne graves om til ny pumpe station og tilsluttes kr: 38.812,50. Tilslutningsafgift: 50.078,25. Samlet udgift hertil ca: kr. 88.890,75

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.