



REAL

Tonrå 27, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	2.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.768	Grund m ²	971
Byggeår	2000	Energimærke	C

Sagsnr. **6962399**

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: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026



Lækker 1-plans villa med kæmpe dobbelt garage

Super velholdt 1-plans villa med kæmpe dobbelt garage - klar til indflytning - med et boligareal på 145 m² fordelt på 4 værelser, kæmpe alrum, stor stue, 2 badeværelser, entre og bryggers.

Villaen er opført i år 2000 og suppleret af en muret dobbeltgarage på hele 87 m² i 2004. Ud over plads til biler i garagen - er her indrettet to disponible rum, der kan bruges til separat kontor eller træningsrum alt efter behov. Mellem bolig og garage er der overdækket - så du kan gå tørskoet mellem bygningerne.

Indendørs imponerer hjemmet med et dejligt stort køkken-alrum, der er i åben forbindelse med stuen, et arrangement, som gør det muligt at invitere større selskaber indenfor, da der er rigeligt med plads til opstilling af spisebord og socialt samvær. Både køkken og bryggers er renoveret i 2017, og er udstyret med moderne inventar fra Vordingborg. Køkkenet fremstår funktionelt med kogeø, skuf i skuf, smart stikkontakt boks i bordpladen mm. Her er tilmed udgang til stor sydvendt terrasse. Boligen er indrettet med en forældreafdeling med eget badeværelse samt 3 værelser og endnu en entre med adgang til nr. 2 badeværelse. Fra entreen/gangen er der udgang til baghaven - som indbyder til hygge med overdækket terrasse, bålsted og plads til isbad eller spa - alt efter hvad man er til. Lysindfaldet i hele villaen er bemærkelsesværdigt og skaber en behagelig atmosfære. Her er flotte trægulve, lyse klinker og hvide, massive døre, der gennem hele hjemmet bidrager til et stilfuldt og sammenhængende udtryk.

Udenfor bliver boligen fuldstændt med et fantastisk havemiljø. De forskellige terrasser tilbyder alsidige muligheder for ophold, ligegyldigt om du vil nyde solens varme stråler eller finde en skyggefuld plet på den lukkede grund. Ejendommen er med separat kloaksystem og forsynes med fjernvarme. Det moderne liv understøttes yderligere af tilgængelig fiber og kablet internet.

Ejendommen ligger trygt og godt i populært, børnevenligt kvarter med lukkede stisystemer til skole, sport, indkøb og ikke mindst skov og natur. Fra Gedved er der kort afstand til Horsens samt få minutters kørsel til motorvejsnettet.

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: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

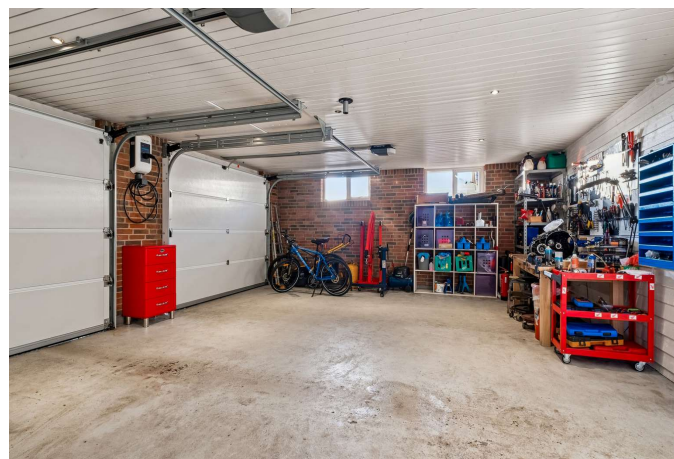
Dato: 19.03.2026



Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026



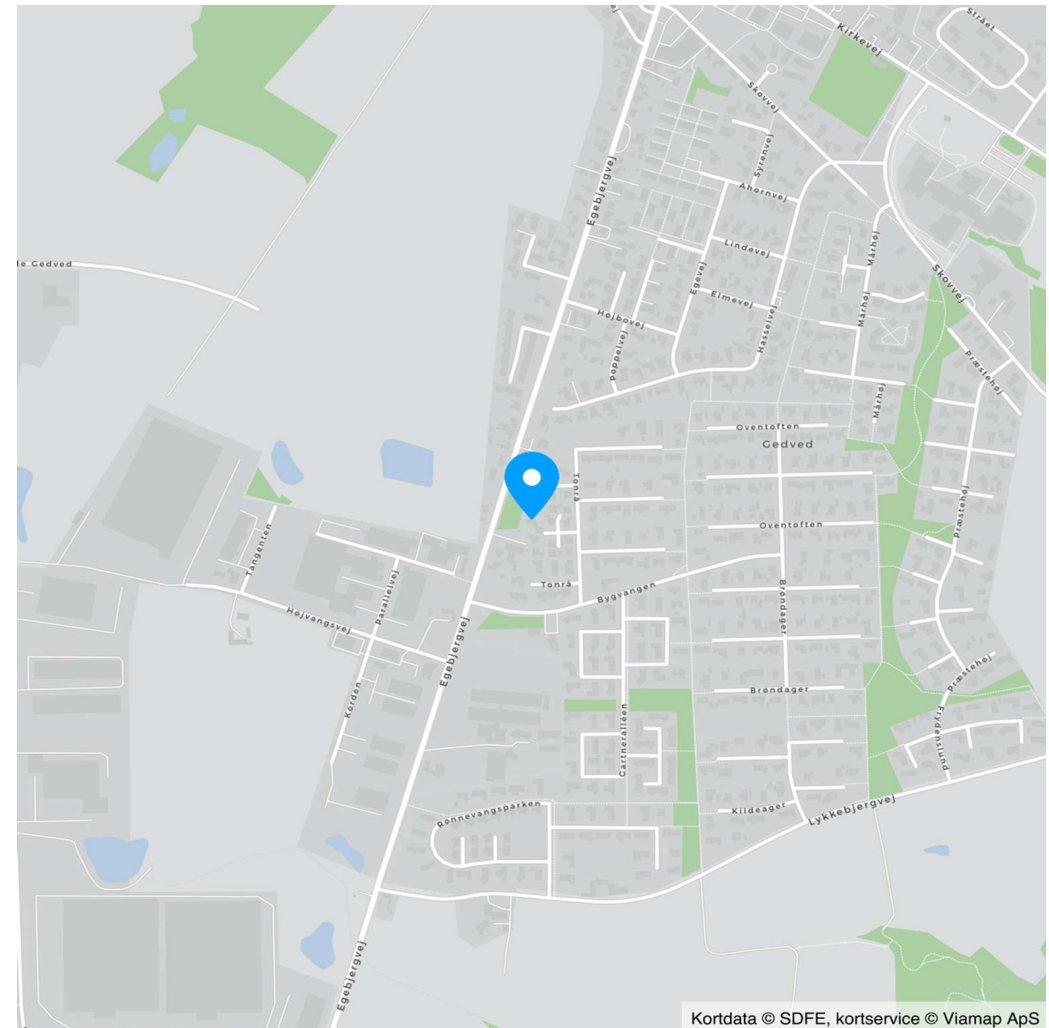
Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11ie Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	8233101
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.103.000
Grundværdi:	777.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.682.400
Grundlag for grundskyld:	621.600

Arealer**

Grundareal:	971 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	87 m ²
Udhus:	27 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. : 19.03.2026 -

Planer

Kommuneplan 33BO02 - Kommuneplan 2021-2033
Lokalplan G-33 - Lokalplan for et område til boligformål i den sydlige del af Gedved

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), opvaskemaskine (Siemens), emhætte (Siemens), kogeplade induktion (Siemens), indbygningsovn (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug er kr. 15.119,11.

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 salgssopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.580	Kontantpris	kr. 2.998.000
Grundskyld	kr.	5.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Renovation	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.069
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr. 3.025.919
Rottebekæmpelse	kr.	204	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	3.461		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.218		

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: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 19.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

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

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.

2020 vurdering foreligger

Der foreligger en 2020-vurdering af ejendommen.

Grundejerforening

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.

Ikke registreret i BBR

Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækkede terrasse på ca. 10 m² jf. tilstandsrapporten ikke er registreret i BBR-Ejermeddelelsen.

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.