



REAL

Tonrå 27, 8751 Gedved

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.998.000
1.779
2000

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

145
6
971
C

Sagsnr. **6962399**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 1.779

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

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 sydendt 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 separeret 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. 1.779

Dato: 21.01.2026



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

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

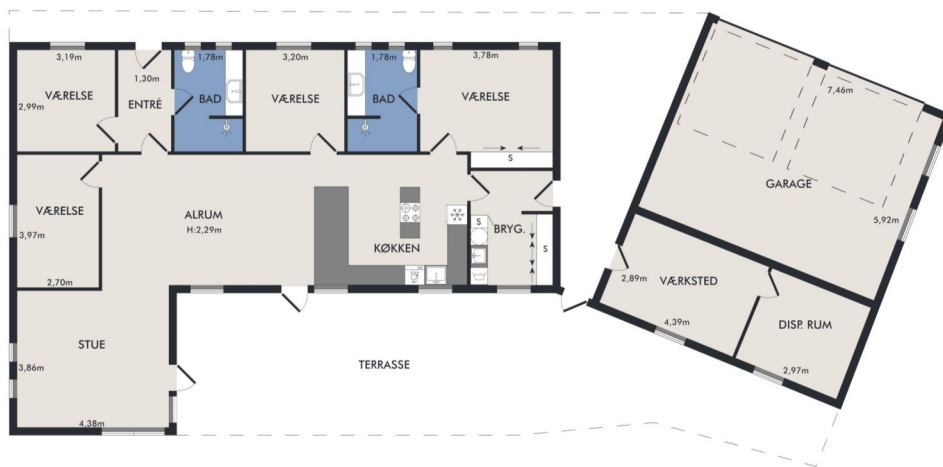
Dato: 21.01.2026



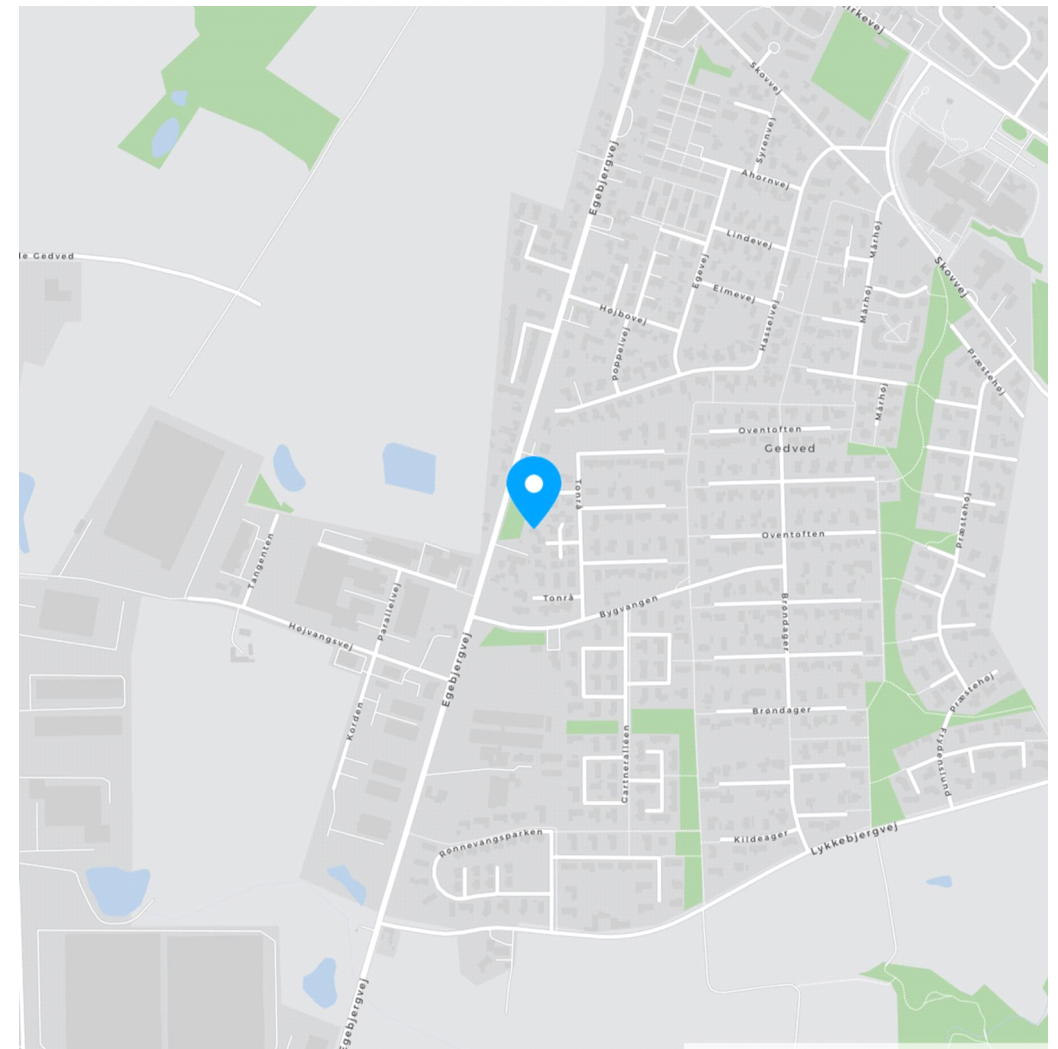
Adresse: Tonrå 27, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 21.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 ie Gedved By, Tolstrup
BFE-nr.:	8233101
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	971 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	60 m ²
Udhus:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Lokalplan:

G-33 Lokalplan for boligområde i Gedved

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.08.2019 Tilslutning til kollektiv Fjernvarmeforsyning

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.



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

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
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: 15,70 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



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

Sagsnr.: 6962399
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.580	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	5.138	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.461	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	3.025.919
Grundejerforening	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	191			
Ejerudgift i alt 1 år		21.343			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.127 md./ 193.520 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.071 md./ 156.855 år v/25,20%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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. 1.779

Dato: 21.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tonrå

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.