

Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**222**
Kontant	**2.198.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**1.692**	Grund m²	**1.260**
Byggeår/ombygget	**1911/1977**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **6961336**

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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026



Indflytningsklar landvilla med 222 m² bolig, stor garage/værksted og hyggelig have

Drømmer I om masser af plads, landlig ro og en bolig med fleksible rammer for hverdagslivet? Denne store, indflytningsklare villa fra 1911 byder på hele 222 m² boligareal og en helt særlig kombination af klassisk landsbycharme, gode moderniseringer og rum til både den store familie, hobbyer og hjemmearbejde. Her får I en ejendom, hvor der er tænkt på funktionalitet, samtidig med at den hyggelige atmosfære er bevaret.

Villaen er løbende vedligeholdt og fremstår med blandt andet med nyere badeværelse, nyere pillefyr og separat kloaksystem. De mange kvadratmeter er fordelt med store rum og mange værelser, hvilket giver en særdeles fleksibel indretning. Boligen kan derfor nemt tilpasses den sammenbragte familie, flere generationer under samme tag eller familien, der ønsker ekstra plads til teenagerafdeling, kontor, gæsteværelser eller hobbyrum. Et nyere tag bidrager yderligere til en tryg og velholdt helhed.

Udenfor venter en rummelig og hyggelig have, hvor flere terrasser indbyder til lange sommerdage, grillmiddage og afslappende stunder i solen. Haven giver gode muligheder for både leg, udeliv og grønne projekter, mens den store garage og det tilhørende værksted er et oplagt aktiv for den pladskrævende hobby, den praktiske gør-det-selv-entusiast eller køberen med behov for god opbevaring.

Beliggenheden byder på et hyggeligt landsbymiljø tæt på naturen, men uden at gå på kompromis med hverdagslogistikken. Der er nem adgang til vejnettet mod både Aarhus og Horsens, hvilket gør ejendommen attraktiv for pendlere fra Aarhus-området. Skolebussen kører til skole i Hovedgård, og skole, indkøb, sportstilbud og øvrige faciliteter findes i både Gedved og Hovedgård. Her får I kort sagt en rummelig villa med frihed, muligheder og en beliggenhed, der gør familielivet let at få til at hænge sammen.

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

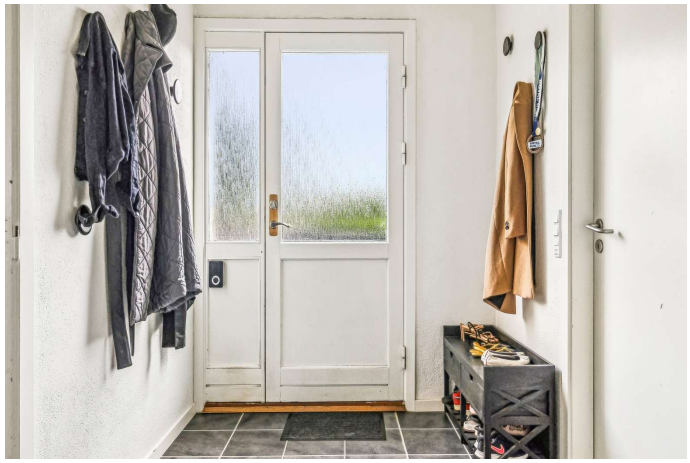
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026



Entre



Bad



Bad



Køkken



Køkken



Køkken

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

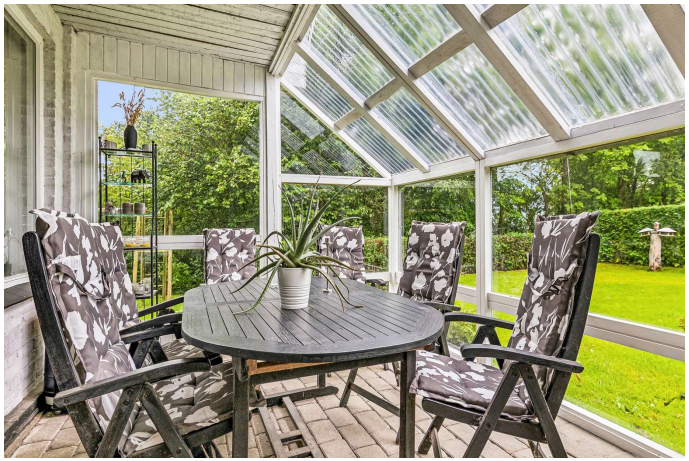
Adresse: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

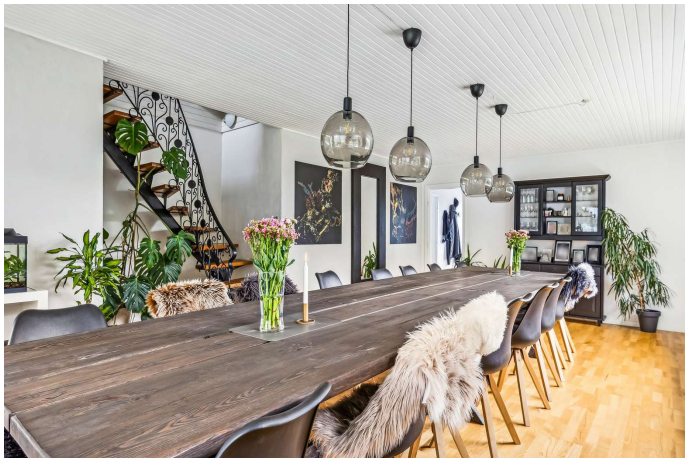
Dato: 12.11.2026



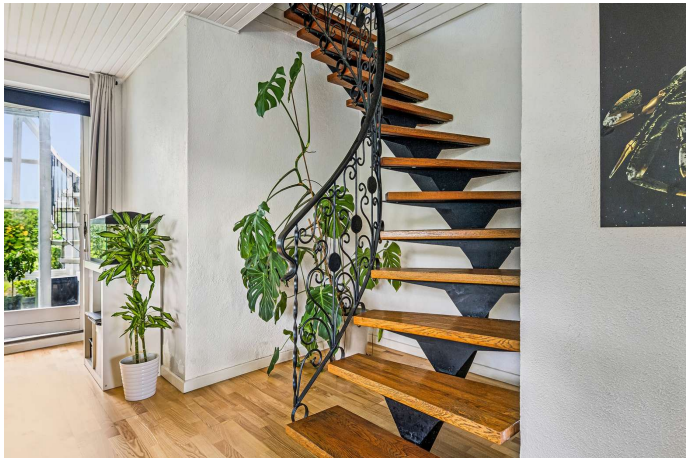
Stue



Overdækket terrasse



Stue



Trappe til tagetage



Repos



Stue/multirum

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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026



Værelse



Walk-in closet



Stue/multirum



Værelse



Toilet



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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

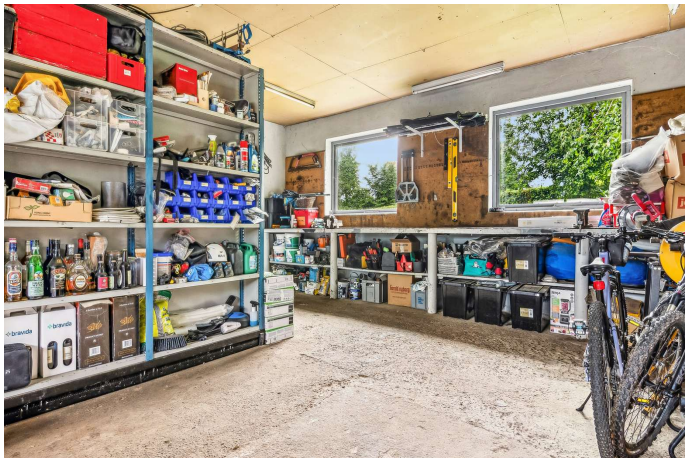
Dato: 12.11.2026



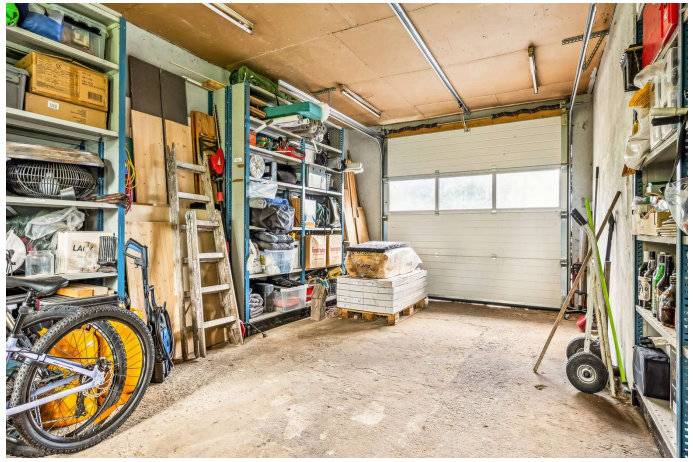
Badeværelse



Bryggers



Værksted



Garage





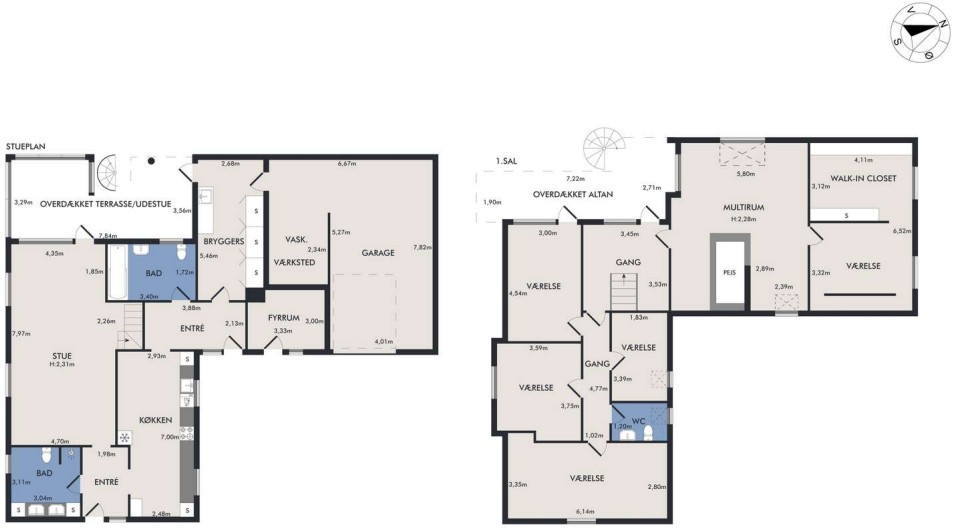
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

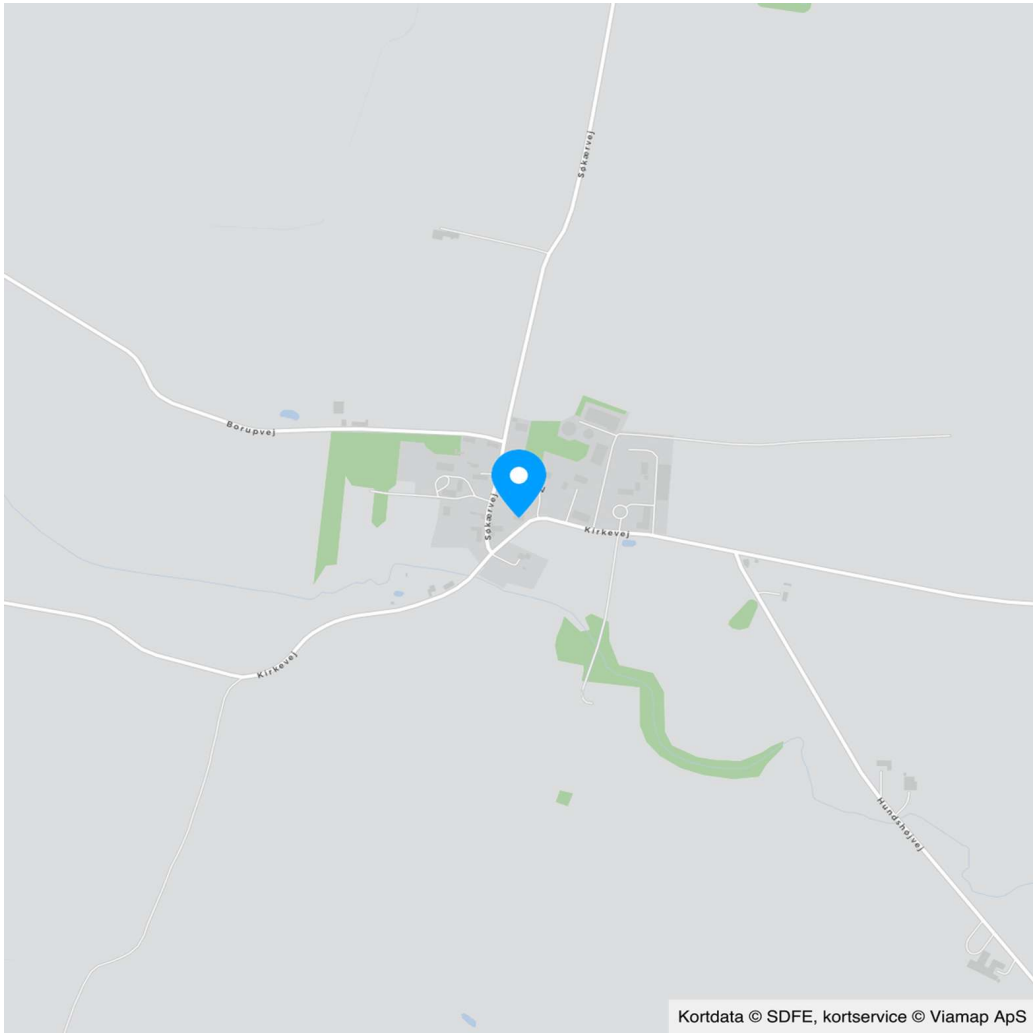
Adresse: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	10a Ørskov By, Ørridslev
BFE-nr.:	4296971
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1911/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.618.000
Grundværdi:	402.000
Grundforbedringsfradrag:	18.000 (År 1998)
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.294.400
Grundlag for grundskyld:	307.200

Arealer**

Grundareal:	1.260 m^2
Boligareal i alt:	222 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget garage:	85 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 2025-2037

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

Keramisk komfur (Bosch), emhætte (Electrolux), opvaskemaskine (Indesit), køle-/fryseskab (Logik).

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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 5.566 kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - træpiller
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser sit årlige varmeforbrug til mellem 5 og 8 tons om året.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.601
Grundskyld	kr.	2.756
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.526
Husforsikring	kr.	7.416
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.299

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	2.225.465

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.

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: Kirkevej 31, Ørskov, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 6961336
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 12.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.646.000
Nr. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 9.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Jordforurening - Registreret V2
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0 (som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have).En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 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.

Grundforbedringsfradrag
Der er på ejendommen i 1998 givet grundforbedringsfradrag jf. vurderingsmeddelelse 2011. Dette gælder som udgangspunkt i 30 år. En stigning i grundskylden på denne baggrund må forventes.

Afvigelser i BBR
Der gøres opmærksom på, at ejendommens overdækkede terrasse (ca. 8 m²) ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

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.