

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg

| | | | |
|------------|--------------------|----------------------|----------------|
| Ejd. type | Landejendom | Bolig m ² | 257 |
| Kontant | 2.795.000 | Andre bygninger | 873 |
| Ejerudgift | 2.487 | Grund ha | 10,2080 |
| Byggeår | 1904 | Energimærke | D |

Sagsnr. **501-5871**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026



Charmerende landejendom med sjæl, udsigt og mange anvendelsesmuligheder

Midt i den klassiske Morten Korch-idyl finder I denne charmerende landejendom fra 1904, som løbende er moderniseret og i dag fremstår med en fin balance mellem historisk atmosfære og praktiske forbedringer. Stuehuset er malet, har fået stålpladetag samt vinduer og døre i PVC, mens udhusbygningerne er kalkede og står med gule facader og tage i både eternit og pandeplader. Ejendommen byder desuden på et fyrrum med nyere pillefyr samt et særdeles anvendeligt værksted, og der er naturligvis byvand samt etableret trixtank med nedsivning. Udhusbygningerne varierer i størrelserne, men et er sikkert. Der er plads nok!

(Se nærmere beskrivelse på næste side.)

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: Maiken Nørtoft



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026

Indretningen i stueplan er funktionel og indbydende. Den rummelige baggang har klinkegulv med gulvvarme og god plads til vaskemaskine og tørretumbler, og herfra er der adgang til et lyst kontor eller multirum. Det store badeværelse er ligeledes med gulvvarme og både kar og bruseniche. Det lyse alrum giver plads til det store spisebord og ligger i åben forbindelse med køkkenet, der er indrettet med lyse elementer, spisekammer og en lille kælder. Fra alrummet er der både trappe til 1. sal og adgang til en stor entré med plankegulv, hvorfra man også finder et kammer med en særlig historie om overnattende kristne missionærer.

Stuen er rummelig og har en stemningsfuld åben pejs, som understreger husets varme og hyggelige karakter. Herfra er der direkte udgang til en af ejendommens to dejlige overdækkede terrasser, hvor udelivet kan nydes i læ og med udsigt til den omkringliggende grund. På førstesalen finder I et soveværelse med udgang til altan, tre værelser i varierende størrelser samt et toilet. Der er desuden indsat en bruseniche, som dog ikke er registreret hos de offentlige myndigheder. Gangen har to gamle alkover, som tilføjer ekstra charme og fortælling til boligen.

Udenfor venter en skøn have med mange hyggelige kroge, en fin gårdhave, grusbelagt gårdsplads og en havedam, der fuldender den landlige stemning. Fra ejendommen er der udsigt over de tilhørende jorde, som aktuelt er udlejet frem til oktober 2026. Beliggenheden mellem Give og Vejle giver et attraktivt udgangspunkt med kort afstand til motorvejsnettet i både nord- og sydgående retning. Her får I en ejendom med sjæl, plads og mange muligheder i fredelige, grønne omgivelser.

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026



Bryggers



Kontor



Badeværelse



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

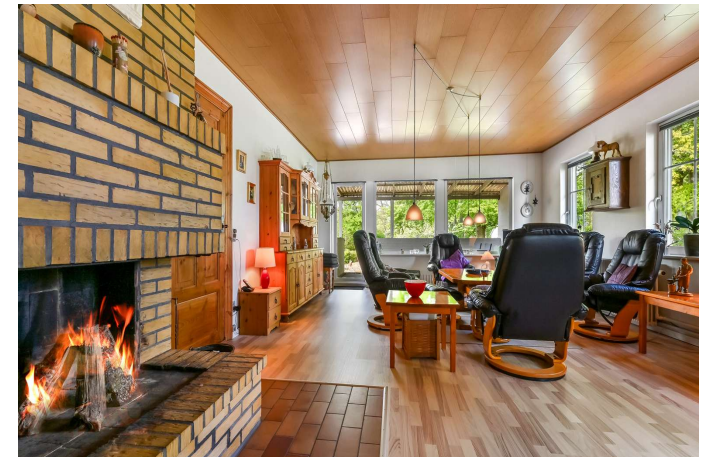
Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Entré



Gang på 1. sal



Alkover

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026



Værelse på 1. sal



Værelse på 1. sal



Toilet med bruseniche 1. sal



Soveværelse



Svalegang



Terrasse

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026



Overdækket terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

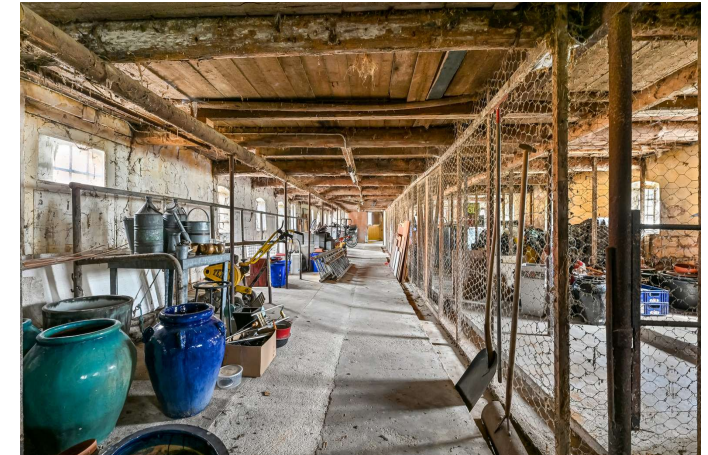
Dato: 15.06.2026



Ejendommen



Maskinhus



Stald



Stald



Lade



Åløb/skel

Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

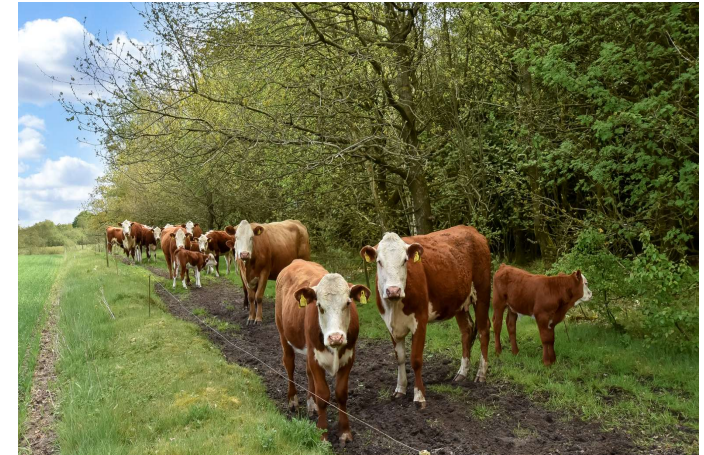
Dato: 15.06.2026



Udsigt



Mark



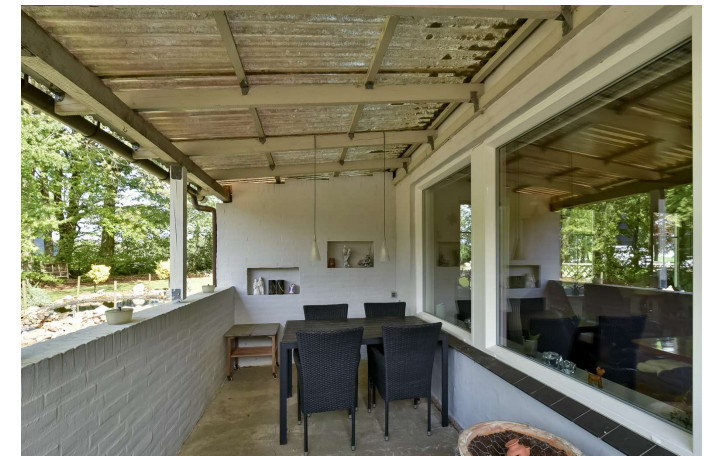
Mark



Udsigt



Terrasse



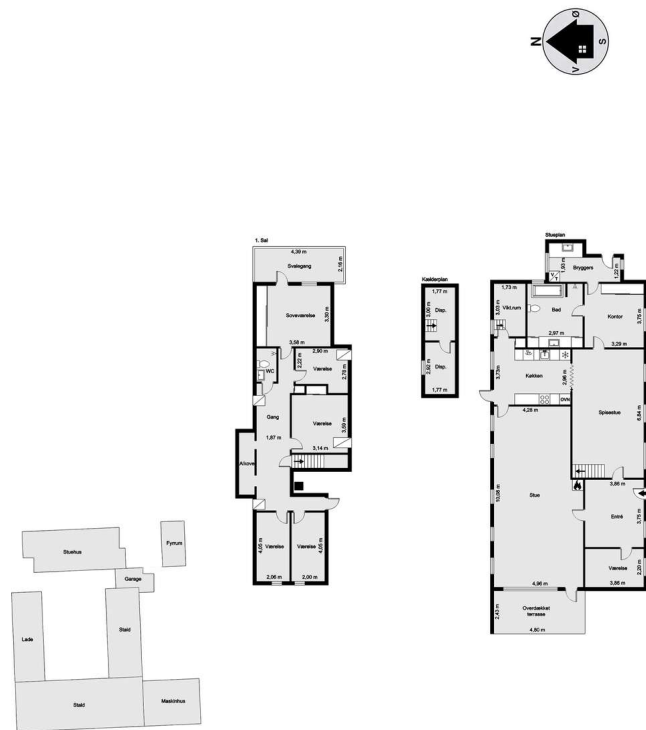
Overdækket terrasse udgang fra stuen



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

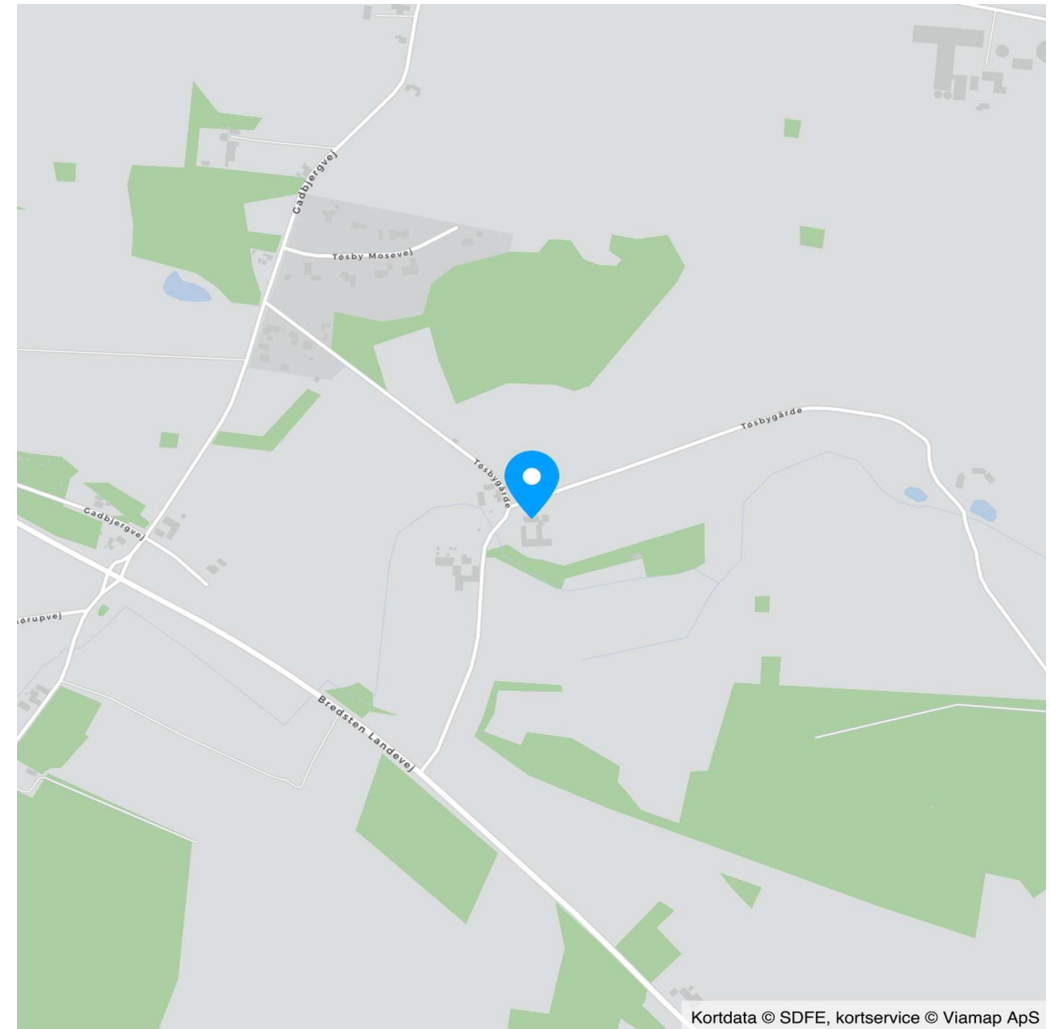
Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026



vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Ejendomsstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 4a Tøsby By, Gadbjerg |
| BFE-nr.: | 4368899 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1904 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|--|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 1.109.000 |
| Grundværdi bolig: | 7.407 |
| Grundværdi produktionsjord: | 391.570 |
| Grundværdi øvrig jord: | 0 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 887.200 |
| Grundlag for grundskyld bolig: | 5.926 |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: | |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord: | 0 |

Arealer**

| | |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal: | 10,2080 ha |
| - heraf vej | 180 m ² |
| Boligareal i alt: | 257 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Erhvervsareal: | 841 m ² |
| Garage: | 32 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: 09.04.1847 - Dok om tørvejord til opskæring,(17-948) (20-325)
- Nr. 2: 11.03.1898 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 25.05.1987 - Dok om bet for tilladelse til udstykning genafhændelse mv

Servitut nr. 1 kan ikke findes.

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplader mrk. ukendt, Emhætte mrk. Gorenje, , køleskab mrk. ukendt, indbygningsovn mrk. ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 6,6 tons
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbruget består af 6,6 tons træpiller og 1.116 kWh el = samlet årlig pris i 2026 kr. 24.400,00
Der er gulvvarme i badeværelset.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.525 | Kontantpris | kr. | 2.795.000 |
| Grundskyld - Boligdel | kr. | 62 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 18.650 |
| Renovation | kr. | 3.460 | I alt | kr. | 2.813.650 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.479 | | | |
| Årlig tømning af trixtank | kr. | 875 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: | | |
| Forsikring husforsikring & bygningsforsikring landbrug | kr. | 19.079 | - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |
| Skadedyrsbekæmpelse | kr. | 292 | - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. | | |
| Statsafgift spildevand med måler - 84 m3 | kr. | 70 | - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 29.842 | | | |

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: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

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. 830.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Kommende motorvejsprojekt

Vejdirektoratet planlægger "Ny midtjysk motorvej". Området, hvori denne ejendom er beliggende, vil blive berørt af dette. Det anbefales at følge med på vejdirektoratets hjemmeside, hvor kortmateriale over kommende projekter kan ses.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Det bemærkes i den forbindelse at: Toiletet på 1. sal kun er registreret som toilet ikke et badeværelse. Køber må selv sørge for registrering hos de offentlige myndigheder.

Internet- og antenneforhold:

Altibox

Renovation:

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.109.000,00

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 7.407,00

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 399.000,00

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 0 og grundværdi øvrig jord kr. 391.570,00

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundareal

| Jordstykke | Areal | Heraf vej |
|-------------------------|------------|--------------------|
| 4a - Tøsby By, Gadbjerg | 10,2080 ha | 180 m ² |
| Areal i alt | 10,2080 ha | 180 m ² |

Bygningsareal

| Bygning | Opført | Areal | Heraf boligareal |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Nr. 1 - Tøsbygårde 7 - Stuehus til landbrugsejendom | 1911 | 257 m ² | 257 m ² |
| Nr. 2 - Tøsbygårde 7 - Stald til kvæg, får mv. | 1965 | 331 m ² | |



Adresse: Tøsbygårde 7, Tøsby, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5871
Ejerudgift/md.: kr. 2.487

Dato: 15.06.2026

| | | | |
|---|------|----------------------------|--------------------------|
| Nr. 3 - Tøsbygårde 7 - Stald til kvæg, får mv. | 1904 | 145 m ² | |
| Nr. 4 - Tøsbygårde 7 - Lade til foder, afgrøder mv. | 1906 | 171 m ² | |
| Nr. 5 - Tøsbygårde 7 - Maskinhus, garage mv. | 1969 | 146 m ² | |
| Nr. 6 - Tøsbygårde 7 - Bygning til lager | 1984 | 48 m ² | |
| Nr. 7 - Tøsbygårde 7 - Garage | 1992 | 32 m ² | |
| Bygningsareal i alt | | <u>1.130 m²</u> | <u>257 m²</u> |

Forsikringsforhold

Selskab: Spira Forsikring

| Bygning | Dækning |
|---|---|
| Nr. 1 - Tøsbygårde 7 - Stuehus til landbrugsejendom | Fuld- og nyværdiforsikret |
| Nr. 2 - Tøsbygårde 7 - Stald til kvæg, får mv. | Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade |
| Nr. 3 - Tøsbygårde 7 - Stald til kvæg, får mv. | Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade |
| Nr. 4 - Tøsbygårde 7 - Lade til foder, afgrøder mv. | Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade |
| Nr. 5 - Tøsbygårde 7 - Maskinhus, garage mv. | Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade |
| Nr. 6 - Tøsbygårde 7 - Bygning til lager | Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade |

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger ingen maskiner eller staldinventar.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Der medfølger ingen besætning eller beholdning.

Købesummens fordeling

| | | |
|---|-----|------------------|
| Nr. 1 - Tøsbygårde 7 - Stuehus til landbrugsejendom | kr. | 1.295.000 |
| Småbygninger | kr. | 50.000 |
| Driftsbygninger | kr. | 250.000 |
| Jorden | kr. | 1.200.000 |
| Kontant købesum i alt | kr. | <u>2.795.000</u> |

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Gadbjerg vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er bortforpagtet 6,91 ha jord på en 5-årig lejeaftale. Aftalen ophører pr. 01.10.2026. Der refunderes ikke på forudbetalt jordleje.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.