

Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**158**
Kontant	**850.000**	Andre bygninger	**441**
Ejerudgift	**1.201**	Grund ha	**0,7086**
Byggeår	**1950**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **714-1692**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026



Landejendom – renoveringsprojekt med god plads og mange muligheder

På Sejersmosevej 3 ankommer I ad en smuk allé med ældre træer, der straks skaber en stemning af idyl og landlig ro. Allerede her fornemmer man rammerne for en ejendom med sjæl og potentiale. Bilen parkeres i den hyggelige gårdsplads, hvorfra der er adgang til både stuehus og de tilhørende staldbygninger.

Stuehuset
Boligen byder indenfor i en entré med trappe til førstesalen. Herfra er der adgang til badeværelse med bruseniche, soveværelse med skabsvæg, køkken og stue. Køkkenet er indrettet med grå skabslåger og spiseplads og har åben forbindelse til stuen, hvor der er plads til både sofaarrangement og stort spisebord. Fra stuen er der adgang til en lys udestue, som forlænger opholdsrummet ud mod haven.

På førstesalen findes en stor repos med dejligt lysindfald og udsigt fra kvistene. Her er desuden tre værelser og et toilet – med mulighed for at etablere endnu et badeværelse. Det skal forventes, at der er behov for en større renovering af førstesalen.

Fra ejendommen er der desuden adgang til en kælder med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Udearealer og driftsbygninger
Til ejendommen hører to længer: den ene er indrettet med stald med fire bokse, mens den anden anvendes til opbevaring. Derudover byder grunden på flere folde, en have med store gamle træer og masser af plads til både hobby og fritid.

Beliggenhed
Ejendommen ligger blot få minutter fra den hyggelige by Gadbjerg, hvor der findes indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter, skole, børnehave og et aktivt foreningsliv. For dem, der ønsker nem adgang til større byer, kan både Give, Billund og Vejle nås på 10-20 minutters kørsel.

Kort sagt
Her får I en landejendom med charme, atmosfære og en fantastisk beliggenhed – men som samtidig er et renoveringsprojekt, hvor I kan sætte jeres eget præg og skabe drømmeboligen på landet.

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: Morten Toxværd Søndergaard

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

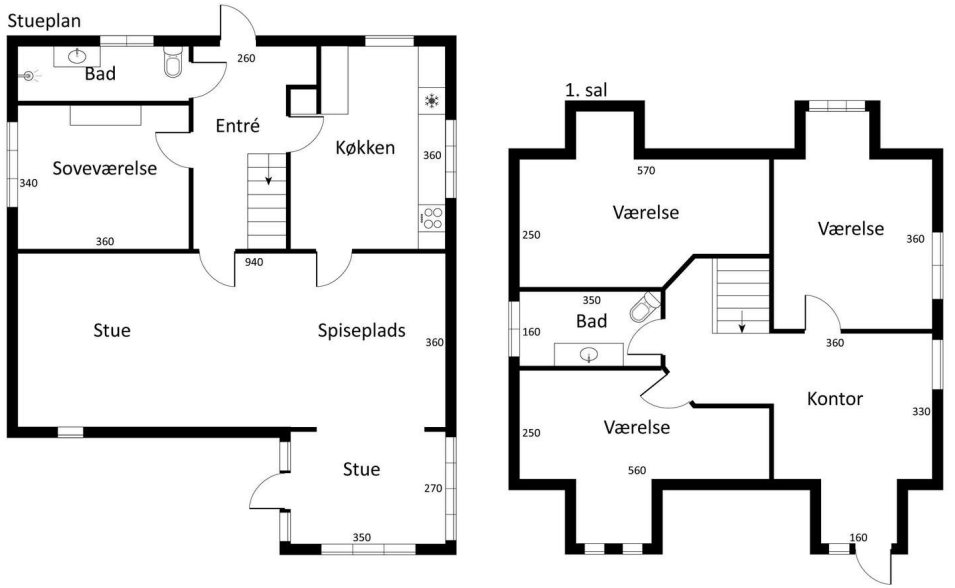
RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

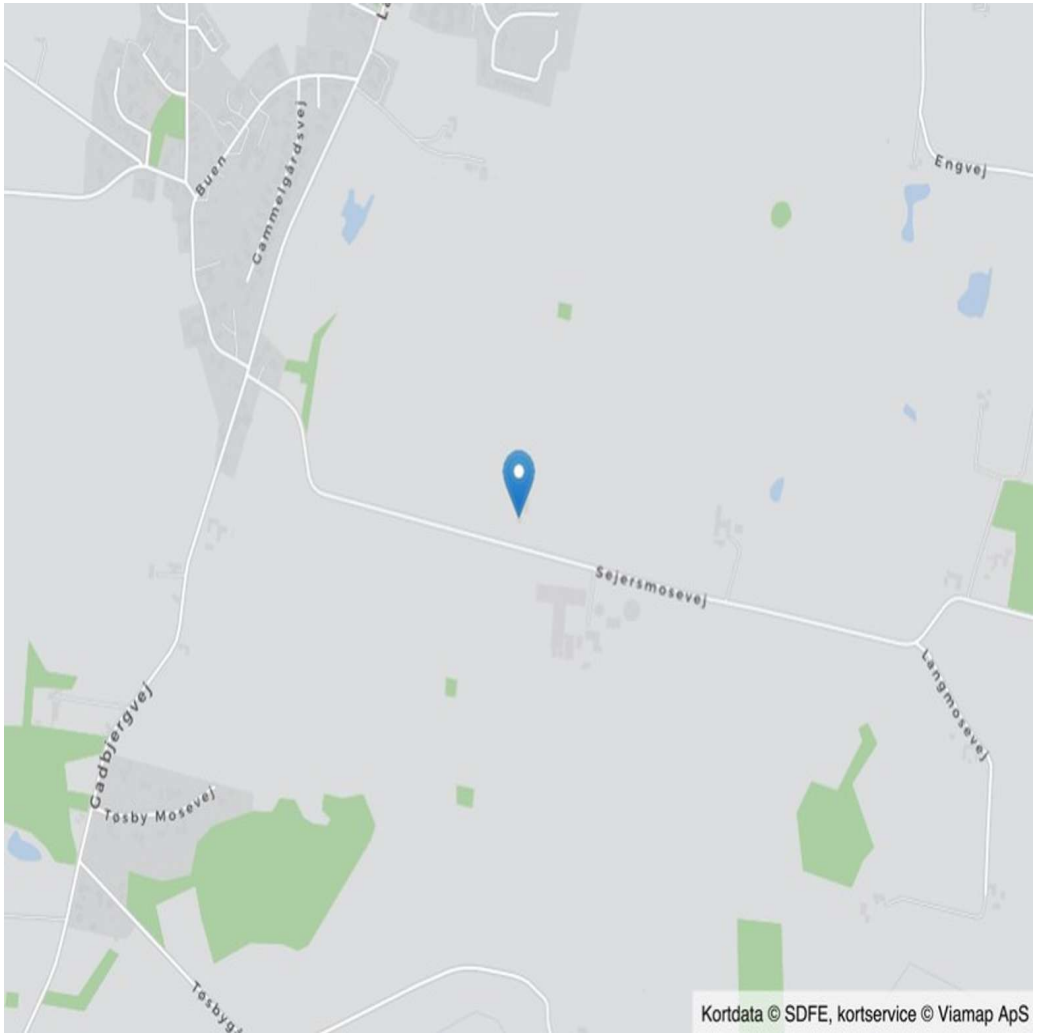
Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026

714-1692 Sejrsmosevej 3



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14a Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.:	8977186
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	781.000
Grundværdi bolig:	278.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	624.800
Grundlag for grundskyld bolig:	222.400
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	0,7086 ha
Boligareal i alt:	158 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	28 m^2
Erhvervsareal:	413 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.01.1998 - Dok om transformerstation/anlæg mv vedr. 14D

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.259 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Septik/Trixtank og afgift til vand/Spildevand:
Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/triktank. Der er en årlig udgift hertil.
Ligeledes er der en årlig statsafgift til vand/Spildevand.
Beløbene herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Heste
Køber er gjort særlig opmærksom på, at ejendommen med tilhørende folde ikke opfylder reglerne i henhold til Bekendtgørelse om dyrevelfærdsmæssige mindstekrav til hold af heste. Stalden og foldene skal lovliggøres så den opfylder kravene og køber afholder enhver udgift hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.186
Grundskyld - Boligdel	kr.	2.335
Renovation anslået	kr.	2.887
Skorstensfejning	kr.	881
Rottebekæmpelse	kr.	172
Husforsikring	kr.	4.951
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.412

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
I alt	kr.	856.950

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.822 md. / 57.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.940 md. / 47.284 år v/24,29 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Sejersmosevej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 714-1692
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 25.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.320.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
14a - Gadbjerg By, Gadbjerg	0,7086 ha	0 m²
Areal i alt	0,7086 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sejersmosevej 3 - Stuehus til landbrugsejendom	1950	158 m²	158 m²
Nr. 2 - Sejersmosevej 3 - Anden bygning til landbrug mv.	1925	245 m²	
Nr. 3 - Sejersmosevej 3 - Anden bygning til landbrug mv.	1925	168 m²	
Bygningsareal i alt		599 m²	158 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Sejersmosevej 3 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret
Nr. 2 - Sejersmosevej 3 - Anden bygning til landbrug mv.	Sumforsikret - Brand
Nr. 3 - Sejersmosevej 3 - Anden bygning til landbrug mv.	Sumforsikret - Brand

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Der medfølger følgende besætning: INGEN
Der medfølger følgende beholdning: INGEN Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Ingen

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

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:
Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej
Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: a ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.