



REAL

Rodalvej 88, 7183 Randbøl

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	295
Kontant	9.995.000	Andre bygninger	471
Ejerudgift	3.276	Grund ha	2,8151
Byggeår	2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5208**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmæglerne.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: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Liebhaber i idylliske omgivelser med højt til himlen og skønne udearealer.

Ikke langt fra Randbøl og Ny Nørup, ja næsten midt imellem disse to byer, toner den fantastiske liebhaver ejendom frem i landskabet med en sublim beliggenhed.

Det er svært ikke at blive betaget af den naturskønne grund såvel som den smukke ejendom jo nærmere I kommer op ad indkørslen – det er idyl fra ende til anden.

Fra de mindre byer Randbøl og Ny Nørup er der ikke langt til hverken Vejle eller Billund (kun ca. 10 min. kørsel til Billunds Internationale Skole). Dog kan alle hverdagens fornødenheder nås i nabolaget, hvor der er alt fra indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter såvel som skole, der kan nås på bare 7 minutter på cykel. Det er således ingen sag at få en travl hverdag til at hænge sammen.

(se nærmere beskrivelse 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: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

Liebhaber i idylliske omgivelser med højt til himlen og skønne udearealer.

Det er svært ikke at blive betaget af den naturskønne grund såvel som den smukke ejendom jo nærmere I kommer op ad indkørslen – det er idyl fra ende til anden.

Ejendommen, der har både solpaneler og solcelleanlæg, er opført i 2009 for så vidt angår stuehuset og senere er udhusbygningerne kommet til. Grunden er på 2,8 ha. og her er adgang til egen sø med bådebro samt en stor parklignende have, der udover shelter, skønne opholdsmiljøer samt et ekstra uderum i form af et orangeri byder på masser af plads til udeliv og leg. Ejendommens udtryk og design er gennemtænkt og opført i ældre landlig stil, der passer godt ind i de nærmeste omgivelser.

En storslået udsigt til vand og den store grund, er ikke det eneste, der gør denne ejendom til noget ganske særligt. Her er der i sandhed kræset om detaljerne, ligesom kvaliteten er i højsæde fra inderst til yderst. Boligens mange kvadratmeter er fordelt på tre etager. Der er gulvvarme overalt i stuehuset, i garagebygningen såvel som i kontoret i hallen. Boligen har genvexanlæg, IHC anlæg såvel som centralstøvsuger.

I den store hall med en imponerende loftshøjde og gode lysindfald bydes I velkommen i stueplan, hvor det store køkken/alrum er hjemmets samlingspunkt, og herfra er der adgang til de to stuer. I modsatte side af huset har I to værelser, badeværelse samt bryggerset. Dertil kommer et gæstetoilet samt kontor. Via den smukke sorte trappe, der prydes af den smukke granitflise i farven black galaxy, ankommer I til førstesalen, der indeholder to værelser, teknikrum, et badeværelse med bruseniche og spabadekar, kontor og et soveværelse med eget walk-in closet. Sidst men ikke mindst har I her en fantastisk stue med udgang til den sydvendte tagterrasse, hvorfra udsigten til søen kan nydes til fulde. Endelig er der kælderen, som er et mesterværk for sig med vinkælder og murede detaljer.

Dertil kommer udbygningerne, der alle er opført i samme byggestil ligesom de er fuldt isolerede. Garagebygningen indeholder dobbelt garage, gildesal/multirum med vand/afløb samt separat badeværelse og fyrrum med pillefyr. Havehuset, som også er muret i samme flotte stil, indeholder overdækket terrasse, hobbyrum og redskabsrum. Den store erhvervshal indeholder entre, badeværelse, stort kontor med køkkenfaciliteter og den store hal med loft til kip. Desuden findes der gode disponible rum over kontordelen.

Ejendommen er særdeles velegnet til den pladskrævende familie, som evt. har virksomhed, hvor der er brug for ekstra meget plads.

Ejendommen kan ikke beskrives, den skal opleves og de håndværksmæssige detaljer skal ses.

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Haven



Sø



Indkørsel



Gårdsplads

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Gårdsplads



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Sø



Orangeri

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Hall



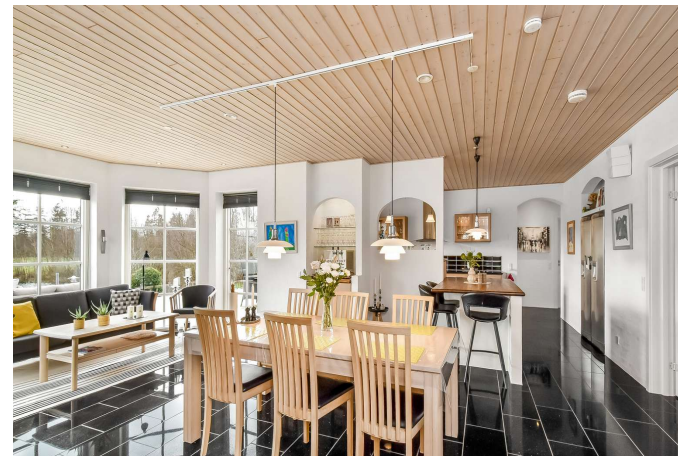
Toilet



Køkken/alrum



Køkken



Alrum



Alrum



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



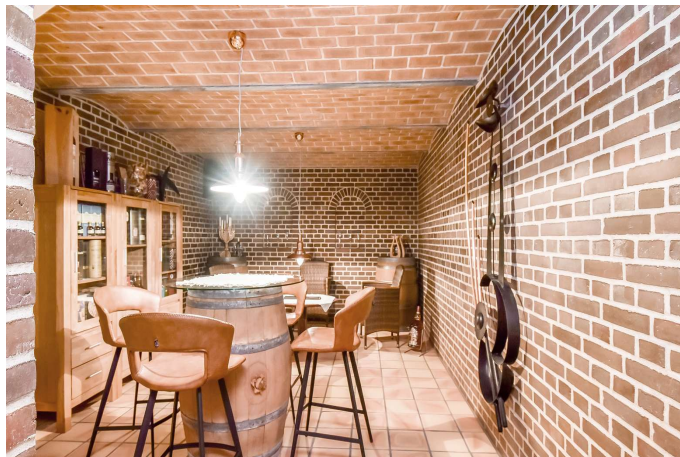
Stue



Bryggers



Badeværelse



Kælder



Hall



Repos

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Tagterrace



Badeværelse



Soveværelse med walk-in



Værelse



Værelse



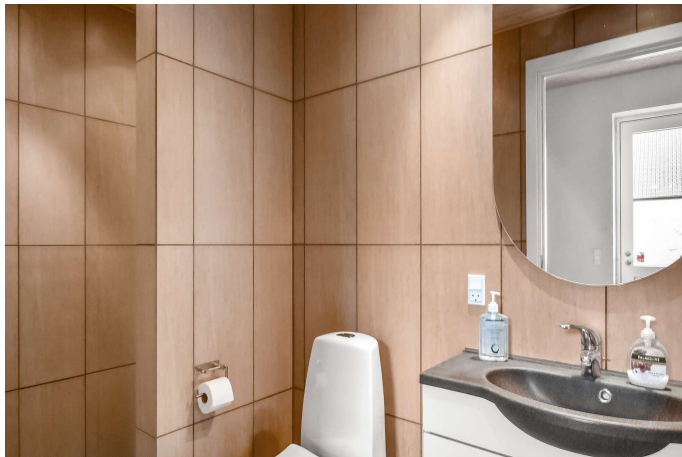
Gildesal/garage



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Toliet



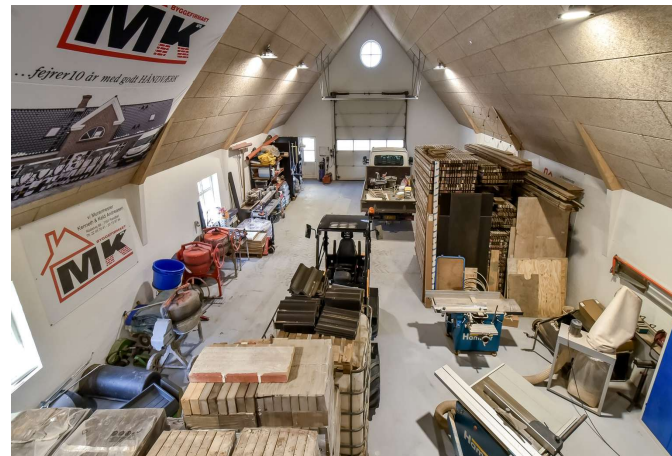
Ejendommen med holdeplads



Kontor



Hal



Hal

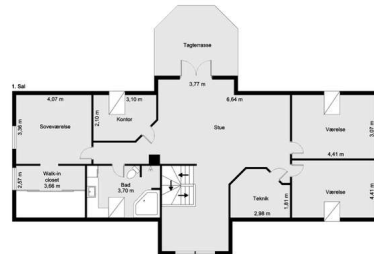
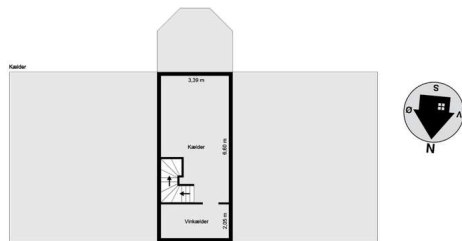


Disp. rum

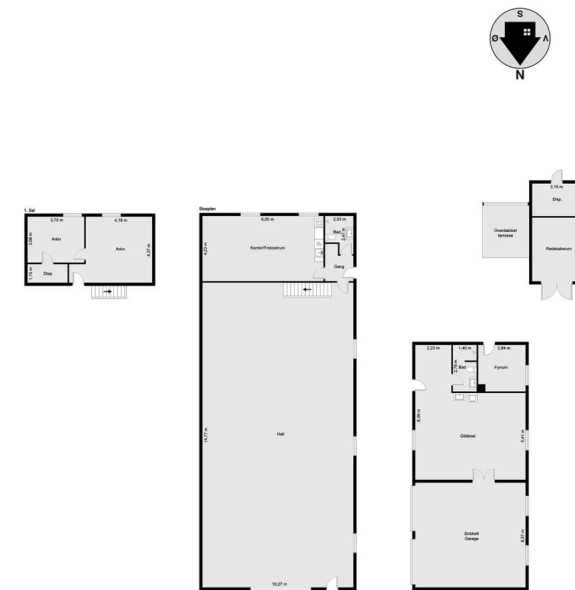
Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profim.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profim.dk)

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 17e Lihme By, Nørup
BFE-nr.: 4374932
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.731.000
Grundværdi: 1.005.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.984.800
Grundlag for grundskyld: 804.000

Arealer**

Grundareal: 2,8151 ha
- heraf vej 985 m²
Boligareal i alt: 295 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 40 m²
Erhvervsareal: 278 m²
Udhus med garage og gildesal: 120 m²
Shelter: 25 m²
Overdækket terrasse, redskabsrum: 48 m²

** 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: 20.08.2019 - Beplantningsbælte
- Nr. 2: 05.05.1865 - Dok om tørv mv - findes ikke
- Nr. 3: 23.11.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
- Nr. 4: 31.10.1986 - Dok om vandforsyning mv..
- Nr. 5: 20.08.2010 - 10kv EI-kabel

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Voss), Emhætte (Electrolux), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 5 Træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør ca. 7-8 tons træpiller.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.222	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	8.442	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	10.056.850
Skorstensfejning	kr.	1.151	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.		
Årlig tømning af septik-/trixtank	kr.	800			
Husforsikring	kr.	10.067			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.315			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.733 md. / 656.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.733 md. / 536.797 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 4.714.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.163.000
Nr. 8: hovedstol kr. 67.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Antenne-/internetforhold:

Norlys (der er ikke taget højde for udgifter til antenne og internetforbindelse i ejerudgifterne).

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.

Kloak:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge

fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr 3.705.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 990.000

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
17e - Lihme By, Nørup	2,8151 ha	985 m ²
Areal i alt	2,8151 ha	985 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Rodalvej 88 - Fritliggende enfamiliehus	2009	295 m ²	295 m ²
Nr. 2 - Rodalvej 88 - Udhus med garage og gildesal	2009	120 m ²	
Nr. 3 - Rodalvej 88 - Shelter	2012	25 m ²	
Nr. 4 - Rodalvej 88 - Bygning til lager	2015	311 m ²	
Nr. 5 - Rodalvej 88 - Overdækket terrasse, redskabsrum	2012	48 m ²	
Bygningsareal i alt		766 m ²	295 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Vejle Brand

Bygning	Dækning
---------	---------



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.276

Dato: 16.05.2026

Nr. 1 - Rodalvej 88 - Fritliggende enfamiliehus
Nr. 4 - Rodalvej 88 - Bygning til lager

Fuld- og nyværdiforsikret - Brand,
Stormskade

disse ikke er observeret på ejendommen, men at der ikke stilles garanti herfor.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
medfølger ikke.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej
Nej

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
medfølger ikke.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: vandforsyning er et fælles privat vandværk med i alt 6 husstande.

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er ikke varslet påbud om ændring.

Kontrakter og aftaler

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

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

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

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

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

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:

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.