



**REAL**

## Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>166</b>
Kontant	<b>745.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.327</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.100</b>
Byggeår/ombygget	<b>1923/2003</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **501-5911**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://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: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026



### Hyggelig villa med stor grund og mange muligheder

Denne villa på 166 m<sup>2</sup> fra 1923 byder på en sjældnen kombination af historie, plads og personlighed. Huset har nyere vinduer næsten overalt og en atmosfære, der tydeligt fortæller om en ejendom med liv og sjæl. Den tidligere funktion som købmand kan stadig anes i enkelte detaljer, og netop det giver boligen en særlig karakter, som skiller sig ud fra mængden.

Planløsningen rummer et rummeligt og lyst badeværelse, fire gode værelser, hvoraf to er meget store, samt et hyggeligt spisekøkken med direkte forbindelse til husets ene stue. Dertil kommer en stor tv-stue på 1. sal, som giver en dejlig ekstra opholdszone. Her er plads til både familieliv, hjemmekontor og gæster, og rummene opleves som funktionelle og indbydende.

Ejendommen fremstår i brugbar stand og er løbende blevet opdateret, men der er også steder, hvor den næste ejer med fordel kan sætte gang i nogle opdateringer. Det gør boligen oplagt for køberen, der ønsker at renovere i eget tempo men samtidig kunne bo i ejendommen mens renoveringen pågår.

I de sekundære bygninger findes gode, store opbevaringsrum med potentiale til yderligere anvendelse, og kælderen er indrettet med bryggers, fyrrum og yderligere opbevaringsplads.

Udenfor venter en velplejet og ugenert have på en god, stor grund. Her kan man nyde udsigten til en mindre sø på nabogrunden og samtidig lade blikket hvile på den smukke blodbøg på egen grund. Beliggenheden lidt udenfor Gadbjerg i et mindre landsbysamfund giver et roligt hverdagsliv med nem adgang til blandt andet Gadbjerg, Give, Vejle og de større indfalds- og motorveje.

I Gadbjerg er der institution med vuggestue samt skole til og med 6. klasse hvorefter børnene kommer til Bredsten.

### 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: Kristoffer Høffner Jørgensen



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026





Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026





Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026

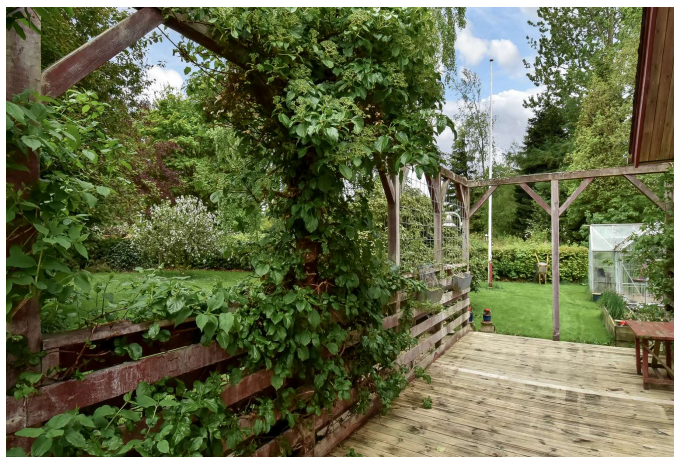




Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

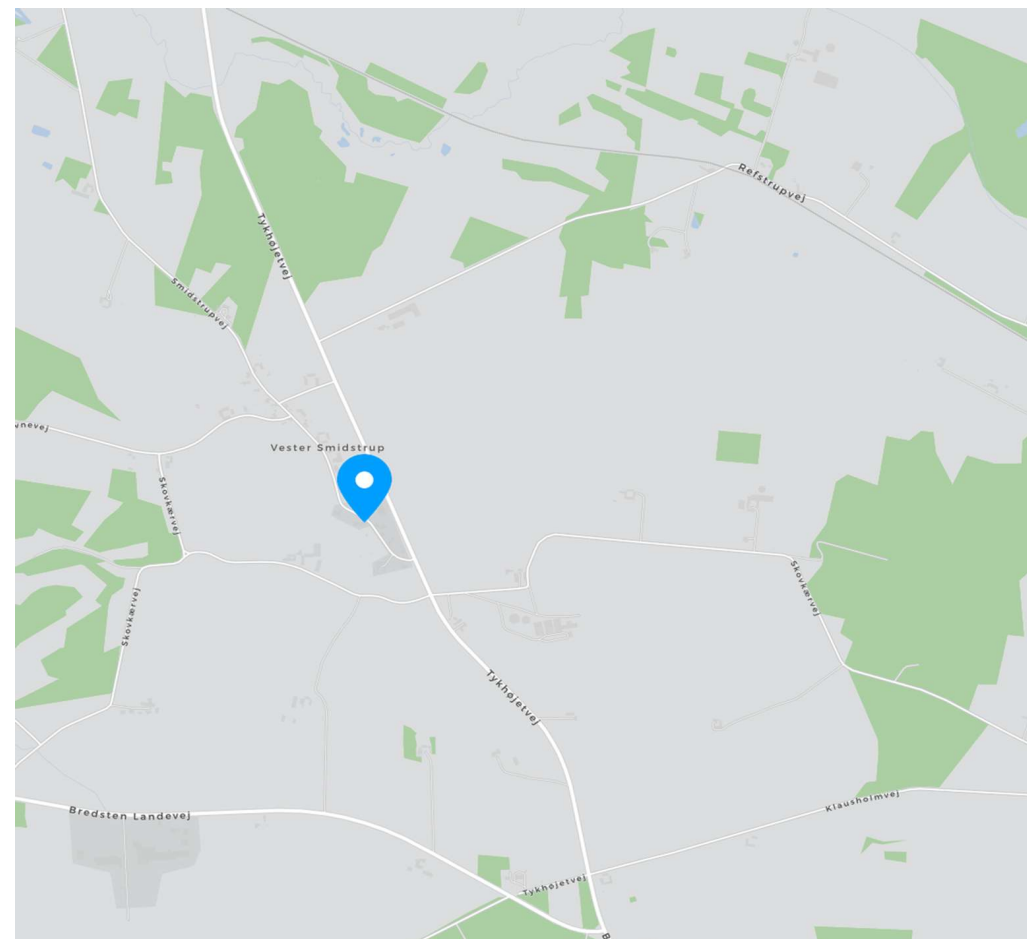
Dato: 03.06.2026



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026





Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 17c Smidstrup By, Gadbjerg  
BFE-nr.: 4368671  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1923/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.107.000  
Grundværdi: 244.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 885.600  
Grundlag for grundskyld: 195.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.100 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 166 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 58 m<sup>2</sup>  
Udhus: 73 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.07.1943 - Dok om benzintankanlæg i 20 år samt forbud mod handel med benzin ell lign.

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (2 stk.), Emhætte, Ovn (Alm. konvektionsovn.), Kogeplade (Gaskogeplader), Opvaskemaskine, Fryser (Skabsfryser)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.000 Forbrug: 27.050 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas samt brændeovn

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Desuden forbrug til elopvarmning på kr. 2.800,- (enhed: 1.659kWh - Lille elradiator i mellemgang der ikke benyttes ret tit)

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Anden type afløb

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.517	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	760.767
Skorstensfejning	kr.	639			
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Forsikringspræmie	kr.	3.943	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
Statsafgift vand/spildevand	kr.	336	- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.928			

#### 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.102 md. / 49.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.351 md. / 40.208 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: 01.06.2026

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: Smidstrupvej 7, V. Smidstrup, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 03.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 760.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 60.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 85.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Skødeberigtigelse**

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

**Kloakering**

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

**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.

**Internetforhold**

Internetforsyning: Altibox

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

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.

**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 afvigelse 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.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Sælger er ikke i besiddelse af dokumentation for brændeovnen i øvrigt, men mener selv at kunne huske den er ældre end 01.01.2003.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.