

REAL



Skovgade 30, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	72
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.264	Grund m2	1.230
Byggear	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **714-1941**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne hyggelige ejendom er opført i 1955 og rummer et boligareal på 72 kvadratmeter i stueplan, suppleret af en rummelig og funktionel kælder på yderligere 72 disponible kvadratmeter. Her får du ikke blot en bolig, men en mulighed for at forme dit helt eget drømmehjem med plads til både familie- og fritidsliv.

Når du træder ind ad hoveddøren, bydes du velkommen af en praktisk entré, som leder dig videre til husets badeværelse – et klassisk rum med badekar, hvor der er mulighed for både afslapning og hverdagsfunktionalitet. Køkkenet er opdateret i en moderne og stilren New Yorker-stil, der kombinerer rå materialer og varme nuancer med et funktionelt design. Herfra har du et skønt kig ud over haven og det omkringliggende grønne landskab – perfekt når morgenkaffen nydes i ro og mag. Husets centrale samlingspunkt er den store og lyse opholdsstue, som nemt kan indrettes med både sofaarrangement og spiseplads. De store vinduespartier trækker dagslyset ind og skaber en behagelig atmosfære. Stuen har desuden potentiale for opdeling, hvis du har behov for et ekstra værelse – uden at det går ud over de fælles opholdsarealer. Soveværelset er lyst og rummeligt med god opbevaringsplads og – ligesom køkkenet – en smuk udsigt til haven og det grønne område, der omgiver ejendommen.

Kælderen er i rigtig god stand med fuld lofthøjde og opvarmning, hvilket åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Her finder du flere disponible rum, som kan indrettes til f.eks. vaskerum, hobbyrum, opbevaring eller måske et hjemmekontor. Udenfor venter en skøn og naturpræget have med udsigt til et fredeligt skovstykke – et oplagt sted for dig, der holder af udeliv, havearbejde eller blot ønsker et sted at koble helt af. Haven indbyder til både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener med familie og venner. Ejendommen i Gadbjerg har du nem adgang til hverdagens fornødenheder og byens faciliteter. Her er både daginstitution, skole og indkøb i nærheden – alt sammen i en tryk og hyggelig landsbyramme.

Der er mulighed for at tilkøbe to nabogrunde, hvilket åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Den ene af de tilstødende grunde er bebygget med en garagebygning, som kan anvendes til opbevaring, hobbyaktiviteter eller efter behov.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

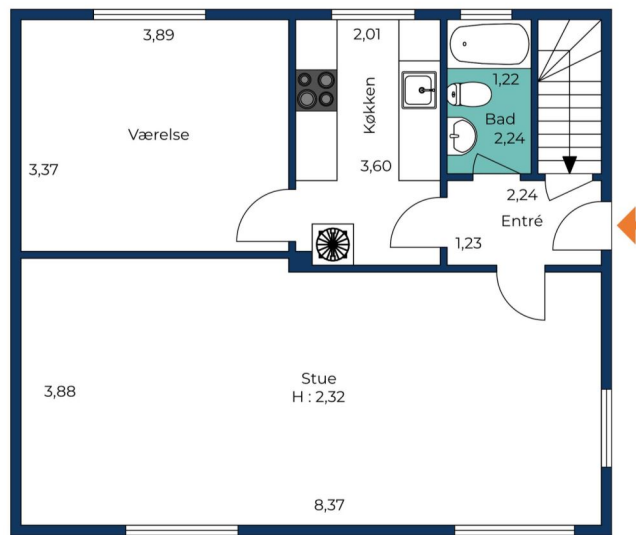


Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

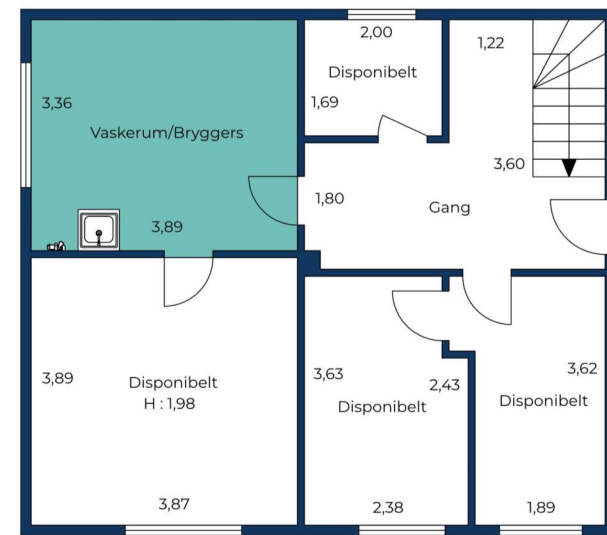
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 g Refstrup Hgd., Gadbjerg
BFE-nr.:	4368279
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Gadbjerg Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	715.000 kr.
Grundværdi:	304.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	572.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	243.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.230 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.08.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 26.10.1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 08.08.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplan - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 1.700,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.917	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.554	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.547
Husforsikring	kr.	5.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	81	I alt	kr.	615.497
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.169			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.250 md./ 38.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.679 md./ 32.144 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	195.139	195.139	173.186	DKK	1	16.666	14,00	3,72			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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.

El til nabogrund

Skovgade 30 leverer i dag strøm til garage beliggende på nabogrunden, og der er monteret en separat bimåler til særskilt afregning af elforbruget. Såfremt dette ikke ønskes i fremadrettet, kan dette frakobles.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 afvigelser fra de i salgopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Konsekvensområde:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger inden for konsekvensområde. Ejendommen er beliggende i et område, hvor der periodevis forekommer støjpåvirkning fra jernbanen.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.