



REAL



Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	272
Kontant	6.495.000	Andre bygninger	338
Ejerudgift	3.595	Grund ha	12,5240
Byggeår/ombygget	1850/1970	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5961**

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: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026



Felixminde – en velholdt og stemningsfuld liebhaverejendom i naturskønne omgivelser

Felixminde er en særlig landbrugsejendom med en fredelig beliggenhed i naturskønne omgivelser, samtidig med at der er kort afstand til Billund og gode vejforbindelser mod blandt andet Vejle, Horsens og Aarhus. Ejendommen ligger ved en lille vej, hvor trafikken er meget begrænset. Ejendommen henvender sig til købere, der ønsker god plads, ro, natur og anvendelige udbygninger.

Ejendommen består af et charmerende stuehus samt flere stald- og ladebygninger. Gennem de seneste 10-12 år har ejendommen gennemgået en omfattende renovering og fremstår i dag velholdt og gennemført med respekt for husets alder, historie og oprindelige stil. Her er en tydelig fornemmelse af klassisk landejendomsidyl, men samtidig er boligen indrettet med moderne komfort og funktionelle løsninger.

Stuehuset rummer blandt andet bryggers, et stort badeværelse med både badekar og bruseniche, minikøkken/grovkøkken, værelse med udgang til terrasse og hems, yderligere værelse, fordelingsgang med udgang til gårdhaven samt endnu et badeværelse med bruseniche. Hertil kommer et hyggeligt køkken med trægulv og kakkelovn, viktualierum samt en stue med loft til kip. På førstesalen findes soveværelse med en meget fin udsigt, walk-in closet samt pulterrum.

Udhusbygningerne giver mange anvendelsesmuligheder. Her er blandt andet stald med to hestebokse, løsdriftsafdeling og sadelrum. Derudover findes dobbelt carport, fyrrum med fastbrændselsfyrr og 5.000 liters akkumuleringsstank, teknikrum samt en staldbygning, der i dag benyttes som værksted og hobbyrum. Ejendommen er derfor velegnet til både hestehold, hobbyaktiviteter, værksted eller anden pladskrævende anvendelse.

(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: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

Udenomsarealerne er en væsentlig del af ejendommens kvalitet. Den pigstensbelagte gårdsplads understreger den klassiske landejendomsstil, og hovedbygningen med stråtag bidrager til det samlede udtryk. Stråtaget er løbende fornyet, senest i 2025. Haven er velanlagt og indbydende, og den sydvendte gårdhave danner en privat og stemningsfuld ramme om udelivet med blandt andet grillhytte og swimmingpool.

Grunden er på ca. 12,5 ha og er udlagt med folde, skov og beplantning. Det kuperede terræn, den varierede natur og det rige dyreliv giver gode muligheder for jagt og naturoplevelser direkte ved ejendommen. Samtidig er beliggenheden praktisk med kort køreafstand til Billund, og inden for få minutter nås motorvej samt den kommende motorvej.

Felixminde er en ejendom for køberen, der søger en velholdt og karakterfuld landejendom med historie, anvendelige bygninger, gode udearealer og en rolig beliggenhed tæt på både natur og infrastruktur. En ejendom med mange kvaliteter – og en helhed, der bør opleves på stedet.



Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026





Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026





Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

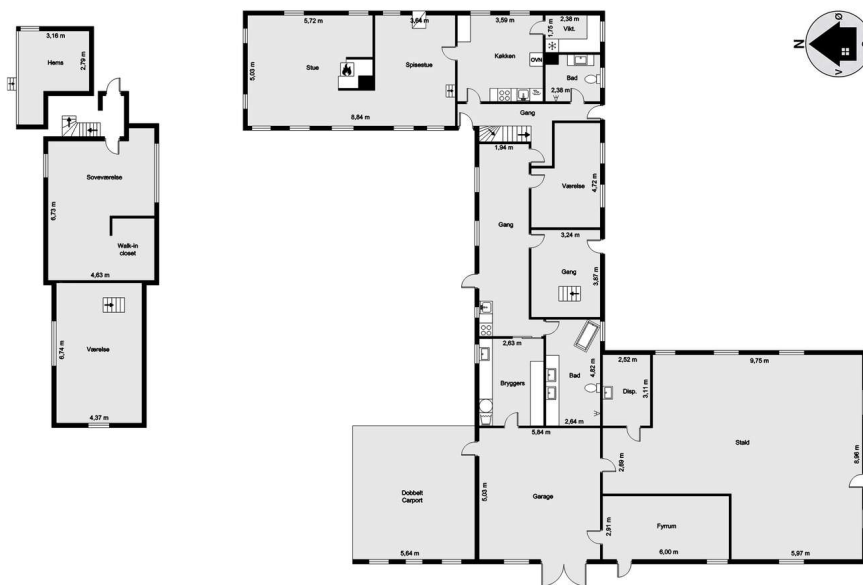
Dato: 10.07.2026



Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026



vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4a Gødsbøl, Lindeballe
BFE-nr.: 4373723
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1850/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.005.000
Grundværdi bolig: 7.407
Grundværdi produktionsjord: 420.964
Grundværdi øvrig jord: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.604.000
Grundlag for grundskyld bolig: 5.926
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 420.964
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 0

Arealer**

Grundareal: 12,5240 ha
- heraf vej 1.560 m²
Boligareal i alt: 272 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 48 m²
Carport: 34 m²
Udhus: 19 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 225 m²
Udhus: 12 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: 09.11.1855 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 01.10.1984 - Dok om luftfartshindringer mv Vedr. 1E
- Nr. 3: 08.02.1985 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2F
- Nr. 4: 03.10.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 1AL Åst

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Eletroclux), Ovn (Voss), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Stål)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.500 Forbrug: 17 RM.

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i hele stueplan på nær viktualierum, køkken og stue.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

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 salgsoptillingens 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



Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.180	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	62	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	3.031	I alt	kr.	6.535.850
Renovation	kr.	3.461	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Rottebekæmpelse, skorstensfejning, tømning af septik/trixtank	kr.	2.341			
Forsikringspræmie	kr.	23.630			
Statsafg. vand og spildevand	kr.	2.431			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.137			

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: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.700.000
Nr. 6: hovedstol kr. 800.000

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.

Kommende motorvejsprojekt

Vejdirektoratet planlægger "Ny midtjysk motorvej". Området, hvori denne ejendom er belig-

gende, kan blive berørt af dette. Det anbefales at følge med på vejdirektoratets hjemmeside, hvor kortmateriale over kommende projekter kan ses.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugsejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
4a - Gødsbøl, Lindeballe	12,5240 ha	1.560 m ²
Areal i alt	12,5240 ha	1.560 m ²

Fredskovspligtigt areal: 0,5856 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Gødsbølvej 50 - Stuehus til landbrugsejendom	1850/1970	272 m ²	272 m ²
Nr. 2 - Gødsbølvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1949	48 m ²	
Nr. 3 - Gødsbølvej 50 - Carport	1850/1977	34 m ²	
Nr. 4 - Gødsbølvej 50 - Udhus	1955	19 m ²	
Nr. 5 - Gødsbølvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1977	225 m ²	
Nr. 6 - Gødsbølvej 50 - Udhus	2013	12 m ²	
Bygningsareal i alt		610 m ²	272 m ²



Adresse: Gødsbølvej 50, Gødsbøl, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 501-5961
Ejerudgift/md.: kr. 3.595

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Landbrug

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Gødsbølvej 50 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Gødsbølvej 50 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	3.750.000
Småbygninger	kr.	750.000
Rest til fordeling	kr.	1.995.000
Kontant købesum i alt	kr.	6.495.000

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Der oplyses følgende: Der foreligger vandanalyse af 24.06.2026, der udviser at pH-værdien er 6,7 mod de anbefalede værdier, som skal være mellem 7,0-8,5. Det er typisk for området at pH-værdien er lavere end det anbefalede.

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 Nej

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: Det er ikke konstateret, men der stilles ingen garanti herfor.

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.