

REAL



Skovgade 30, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	72
Kontant	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.250	Grund m ²	1.230
Byggeår	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **714-1941**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 1.250

Dato: 20.03.2026



Skøn villa i naturskønne omgivelser!

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. Spørg mægler for nærmere information.

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. 1.250

Dato: 20.03.2026



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

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 20.03.2026

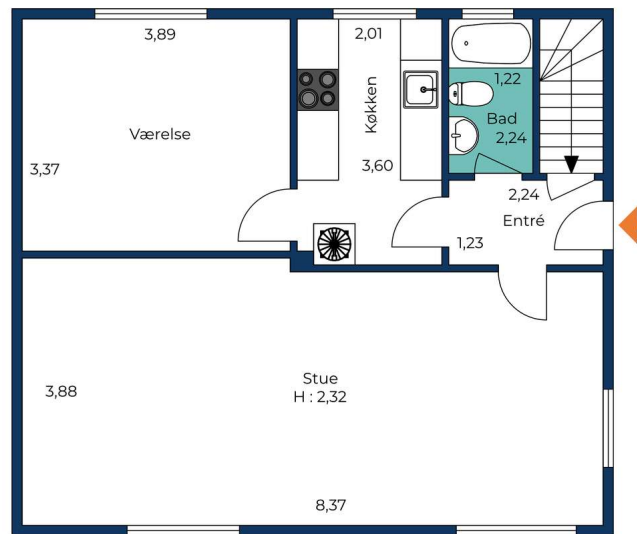


Adresse: Skovgade 30, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 20.03.2026

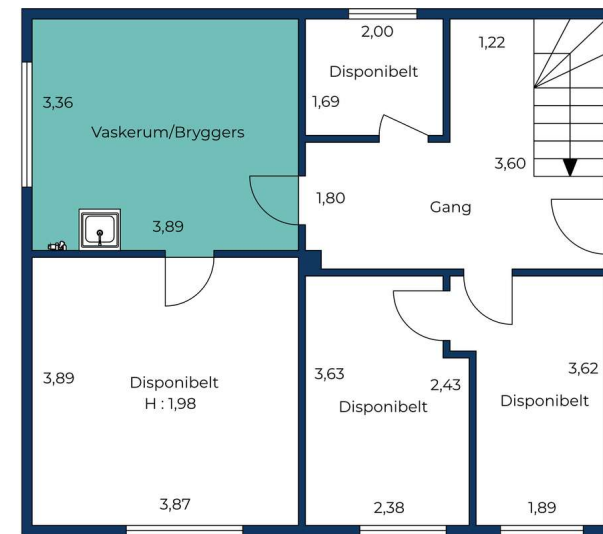
Stueplan



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. 1.250

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1g Refstrup Hgd., Gadbjerg
BFE-nr.:	4368279
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

* 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: 17.08.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 26.10.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 3: 08.08.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 10.B.1 - Boligområde ved Langgade i Gadbjerg
Lokalplan 1089 - 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 714-1941
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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: 1.701 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "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. 1.250

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.917
2.554
3.461
80
5.984

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 595.000
kr. 5.450
kr. 7.547
kr. 607.997

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

14.996

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 3.210 md. / 38.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.646 md. / 31.748 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 1.250

Dato: 20.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

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 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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, varmeplan 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.

Vi glæder os til at møde dig.