

Buen 14, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**229**
Kontant	**995.000**	Erhverv m²	**115**
Ejerudgift	**2.368**	Grund m²	**3.682**
Byggeår	**1957**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **714-1910**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
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: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026



Vi har nu, hos RealMæglerne Boligbutikken, den store fornøjelse at udbyde Buen 14 i Gadbjerg til salg.

Her har du mulighed for at erhverve, en charmerende ejendom i Gadbjerg, med en stor grund på hele 3682 m2. Hvor der er mulighed for at lave et projekt, da ejendommen er inde i byzone. Ejendommen byder på masser af plads og muligheder for dem, der søger ro og et lille lokalsamfund.

Ejendommen består af 229 m2 bolig, der er fordelt på to stuer, badeværelse og fire værelser, hvoraf de to værelser på 1. sal. Her er god mulighed for hobbyrum, børneafdeling eller kontor - alt efter hvad drømmen er. I hoveddøren mødes I af entréen, hvor her af plads til at komme af med overtøjet. Herfra træder man videre ind i det hyggelige køkken og et par trin ned, føres I til den store spisestue. Her er der plads til hele familien og skal der inviteres til gæster, er der også plads til det.

Fra spisestuen er der udgang til overdækket terrasse, perfekt til udendørs spisning og afslapning. For enden af spisestuen er den ene af to stuer. Stuen er med udgang til terrasse, her kan I lade roen falde over jer og kigge ud over ejendommens store græsområde. Stuerne har gode størrelser og god plads til et hyggeligt sofaarrangement, hvor I kan koble af efter en lang dag.

På ejendommen har vi en stor dobbeltgarage, hvor bilerne kan holde tørt og godt. Her har vi masser af kvadratmeter - hvor mulighederne er mange.

<font face="MS Sans Serif" color="#010101" size="1">Ejendommens beliggenhed tilbyder en fredelig tilværelse væk fra byens travlhed. Samtidig er der kun en kort køretur til større byer og alle de

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: Jakob Viborg Iversen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

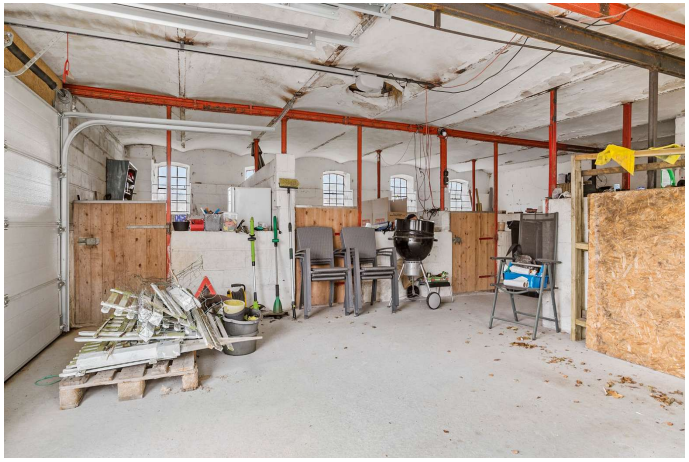












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

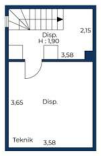
RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

Kælder



1. sal



Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

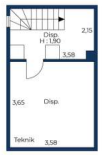
RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

Kælder



Vejledende plantegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	16a Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.:	4368176
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	1.252.000
Grundværdi:	1.517.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	900.160
Grundlag for grundskyld:	1.213.600

Arealer**

Grundareal:	3.682 m^2
Boligareal i alt:	229 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m^2
Erhvervsareal:	115 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: 09.07.1886 - Dok om forbud mod at holde fjerkræ
- Nr. 2: 02.08.1952 - Dok om færdselsret mv

Planer
Kommuneplan 10.B.2 - Boligområde ved Buen i Gadbjerg
Lokalplan 1089 - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg

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

Ovn: VossEmhætte: UkendtKogeplader: Schott CeranKøleskab: ElectroluxOpvaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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.: 27.500 Forbrug: 23.040 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeudgifterne er fordelt således:

Gaskedel: kr. 23.800,- 23.040 kWh
Supplerende brændsel: kr. 3.700,- 4.770 kWh - Omregnet til 984 kg træpiller i sække (kg)

Sælger faktiske forbrug i perioden: 01.04.2022 - 01.04.2023 Kr. 14.482,73

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Buen 14, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 714-1910
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.591
Grundskyld	kr.	12.743
Renovation	kr.	3.499
Skorstensfejning	kr.	446
Rottebekæmpelse	kr.	134
Husforsikring (Anslået)	kr.	7.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.413

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	1.009.350

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.

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.648 md. / 67.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.615 md. / 55.377 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 977.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Antenne:
Sælger er medlem af Gadbjerg Antenneforening til kr. 6219,- årligt. Ønskes en mindre pakke, kan dette fås ved kontakt til foreningen.

Anden varmekilde:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR.

Brændeovn:
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.

Områdeklassificeret forurening:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.
Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer og Kirkebyggelinjer.

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.