



REAL



Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.355	Grund m ²	813
Byggeår/ombygget	1969/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **714714-2353**

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: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026



På en fredelig villavej i Gadbjerg finder du denne indbydende villa, hvor udsigten over de åbne marker skaber en helt særlig stemning. Her får du et hjem, hvor du kan nyde naturens skiftende årstider fra første parket – samtidig med at boligen er indflytningsklar og klar til nye ejere.

Boligen byder på 120 veludnyttede kvadratmeter med en lys og imødekomende atmosfære. Køkkenet ligger som hjemmets naturlige samlingspunkt med en åben forbindelse til stuen, hvor de store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor. Her er plads til både familiens fælles stunder, hyggelige middage og rolige aftener.

Fra boligen træder du direkte ind i den skønne udestue, som hurtigt bliver et af hjemmets absolutte højdepunkter. Her kan du nyde en fantastisk udsigt over de åbne omgivelser året rundt, mens lyset strømmer ind. Udestuen har direkte udgang til haven, hvor der er oplagte muligheder for at etablere en terrasse. Her kan du skabe et skønt uderum, hvor udsigten og de rolige omgivelser bliver en naturlig del af hverdagen.

De tre gode værelser giver fleksible indretningsmuligheder, uanset om du drømmer om børneværelser, hjemmekontor eller et ekstra gæsteværelse. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med et tidløst udtryk.

Haven giver masser af muligheder for at sætte sit eget præg – hvad enten du ønsker blomsterbede, køkkenhave, legeredskaber eller hyggelige opholdsområder. Her er god plads til både afslapning og udeliv.

Gadbjerg kombinerer landsbyidyl med en praktisk beliggenhed. Byen byder på et stærkt lokalsamfund, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, mens både Jelling, Vejle og Billund ligger inden for kort køreafstand. Her får du det bedste fra to verdener – rolige omgivelser tæt på naturen og nem adgang til hverdagens 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.

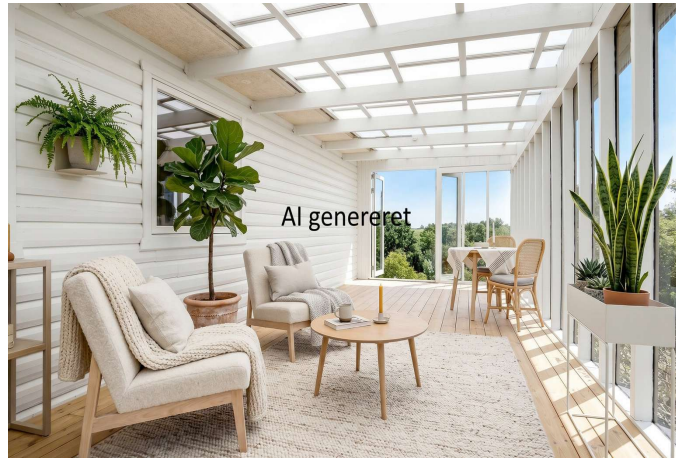
Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg



Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026





Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

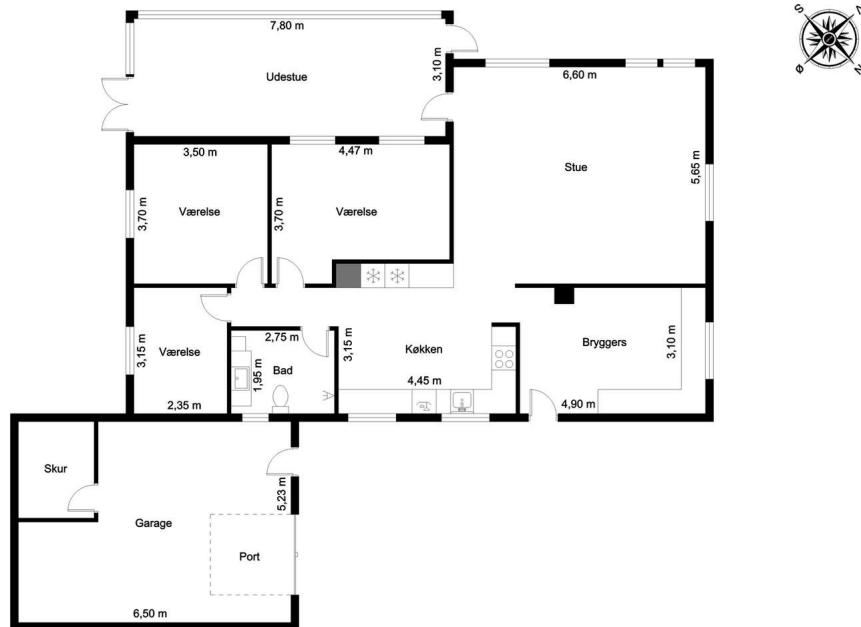
Dato: 06.07.2026



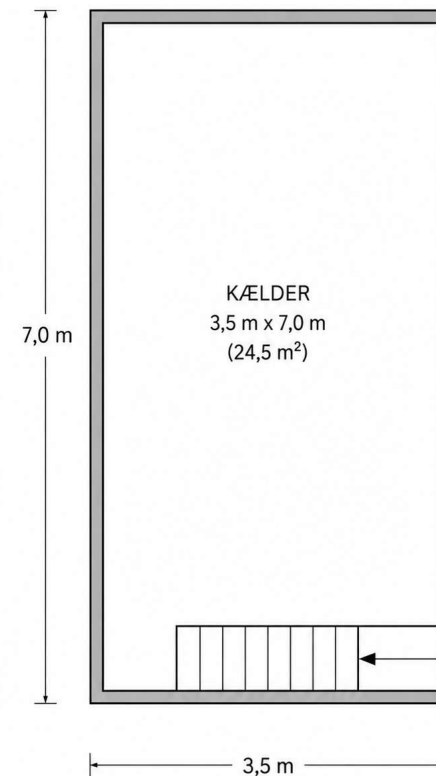
Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



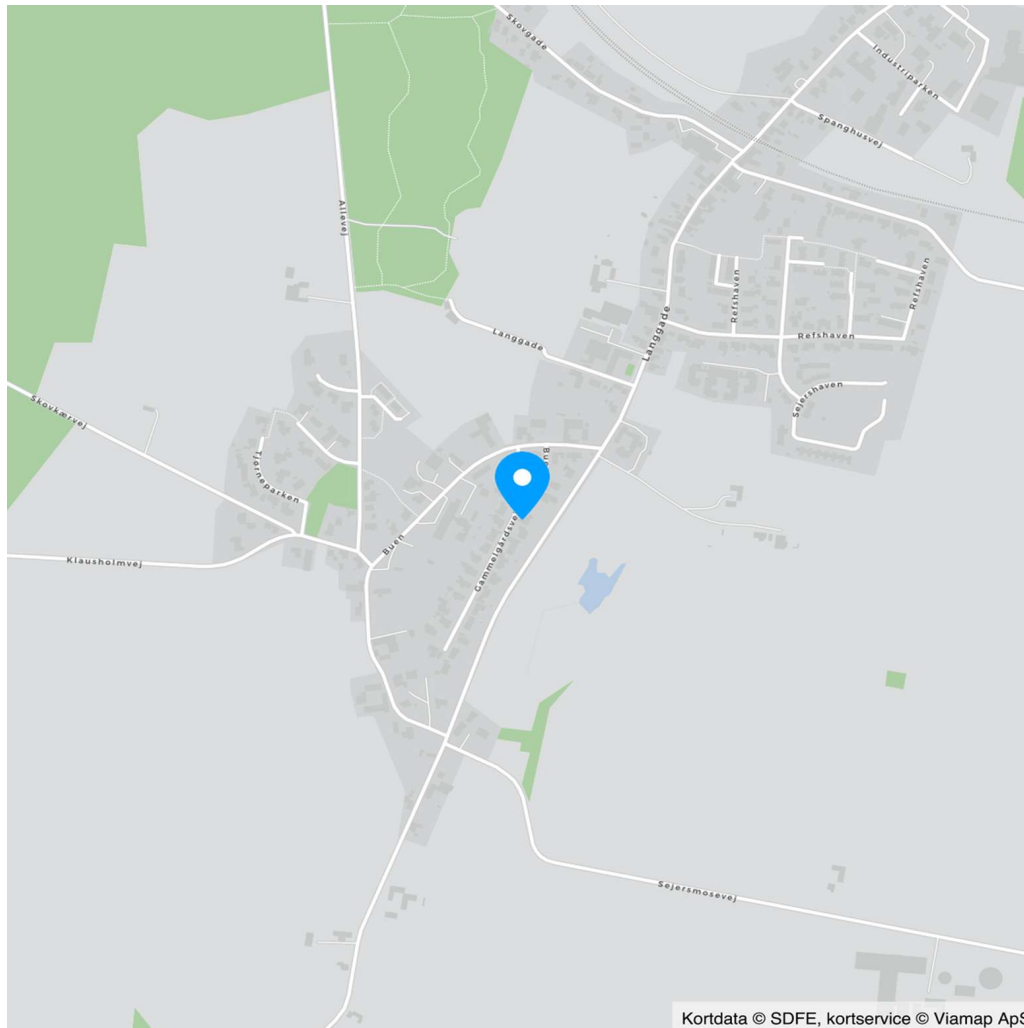
Plantegning er vejledende og uden ansvar



Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026



Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3ab Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.:	4368056
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	769.000
Grundværdi:	300.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	615.200
Grundlag for grundskyld:	240.000

Arealer**

Grundareal:	813 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	26 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	24 m ²
Carport:	20 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: 07.08.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 04.09.2000 - Lokalplan nr. 020401

Planer

Kommuneplan 10.B.4 - Boligområde ved Gammelgårdsvej i Gadbjerg
Lokalplan 1089 - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 16.380 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tilbud på udskiftning af oliefyr kan fås ved mægler

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.138	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation 2025	kr.	3.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	112	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning 2025	kr.	1.404			
Husforsikring 2024	kr.	5.453	I alt	kr.	1.118.950
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.260			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.911 md. / 58.937 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: Gammelgårdsvej 3, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 714714-2353
Ejerudgift/md.: kr. 1.355

Dato: 06.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 360.000
Nr. 4: hovedstol kr. 559.000
Nr. 5: hovedstol kr. 124.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

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. 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 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.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2028 i henhold til vedlagte dokument udfærdiget af Brande beholder - & Kedelfabrik A/S i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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 der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Forbud mod elradiator

Det gøres opmærksom på at ejendommen har forbud mod opvarmning af elradiator

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 tilfødse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.