



REAL

Buen 7A, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.436	Grund m ²	838
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **501-6006**

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: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026



Indflytningsklar villa med udsigt, og super fin beliggenhed i Gadbjerg

Velkommen til en velholdt og rummelig villa på 172 m², smukt placeret på et lukket vænge i Gadbjerg med dejlig udsigt over de åbne marker. Her får familien en indflytningsklar bolig med en gennemtænkt indretning, hyggelige opholdsrum og masser af plads både i stueplan, kælder og garage. Ejendommen er opført i 1974 og fremstår i fin, vedligeholdet stand såvel ude som inde, hvilket giver et trygt og indbydende udgangspunkt for næste kapitel.

Boligens entré byder velkommen og fordeler til to gode værelser, et soveværelse samt et nyere badeværelse. Herfra fortsætter hjemmet naturligt til køkkenet, spisepladsen og den hyggelige stue, hvor der er fine rammer om både hverdagsliv og gæster. Fra køkkenet er der direkte adgang til brygger-set, som giver en funktionel hverdag og samtidig leder ned til kælderen. Kælderen rummer to værelser, samt hele 50 m² til opbevaring og andre praktiske formål.

Udenfor venter en indbydende have, hvor udsigten og de grønne omgivelser skaber en særlig ro. Her er gode muligheder for at nyde solen, samle familie og venner eller blot lade hverdagen falde til ro med markerne som bagtæppe. Indkørslen har fin plads til flere biler, og den 34 m² store garage giver god plads til værksted eller opbevaring. Beliggenheden er i et godt lokalsamfund med skole, vuggestue og indkøbsmuligheder i Gadbjerg.

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: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026



Indkørsel og garage



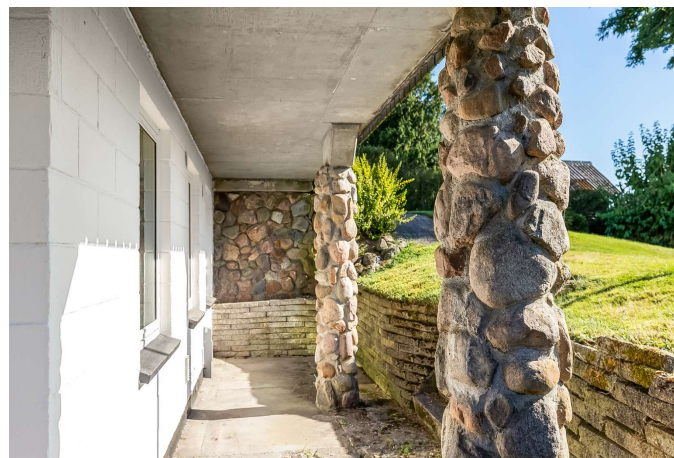
Facade mod haven



Terrasse



Facade mod indkøslen



overdækket område mod haven



Garage

Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026



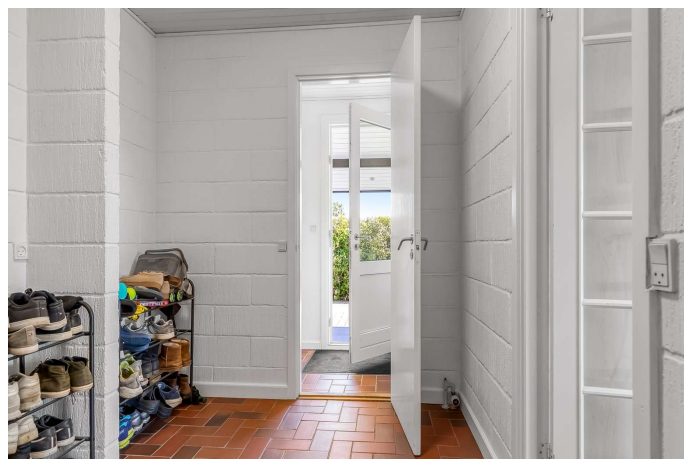
Have



have



Svalegang



Entre



Køkken



Køkken

Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026



Køkken



Spiseplads



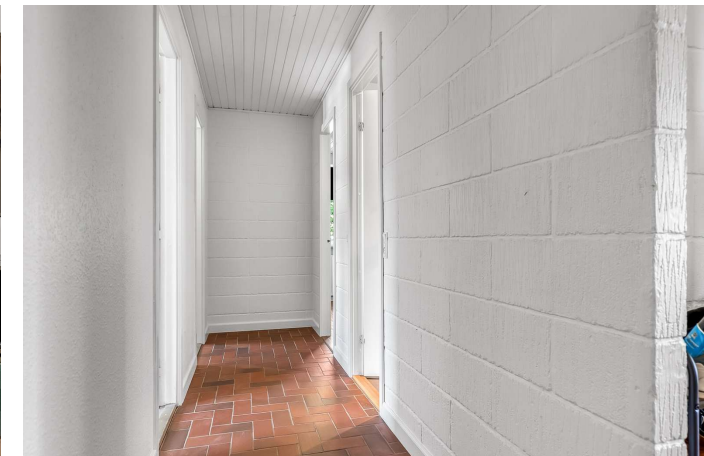
Stue



Stue



Stue



Fordelingsgang

Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026



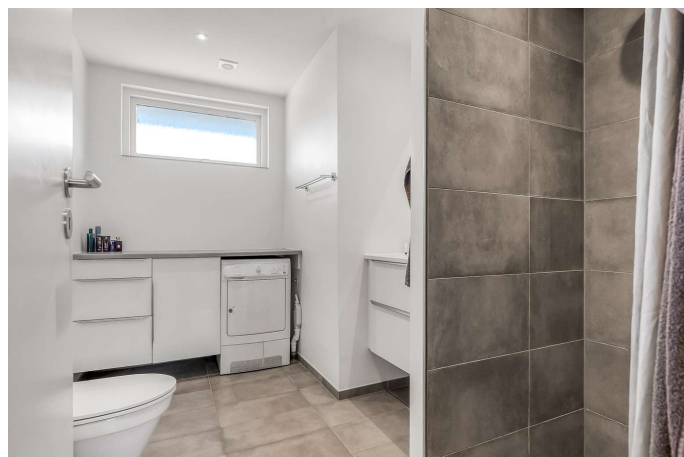
Værelse



Soveværelse



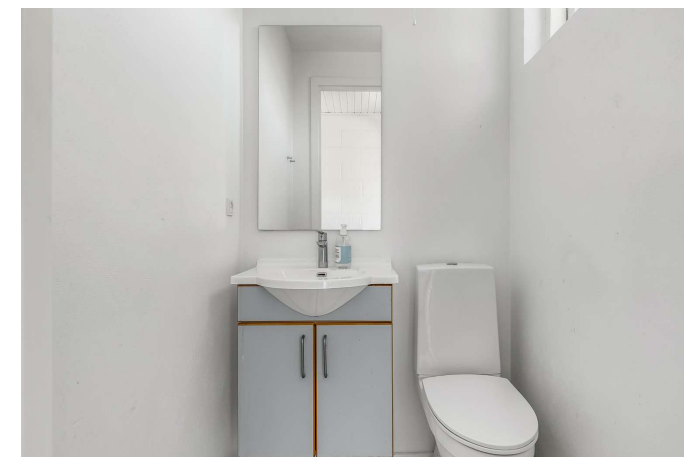
Værelse



Badeværelse



Badeværelse

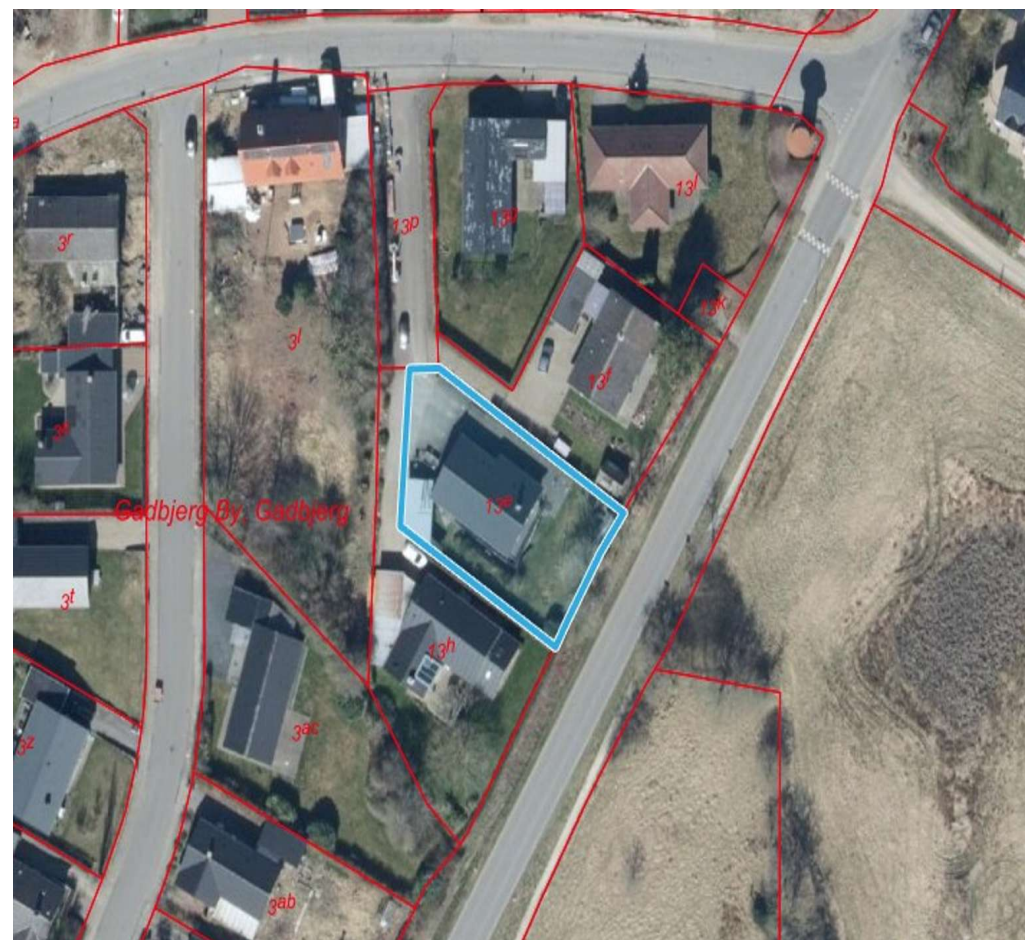


Gæste toilet

Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

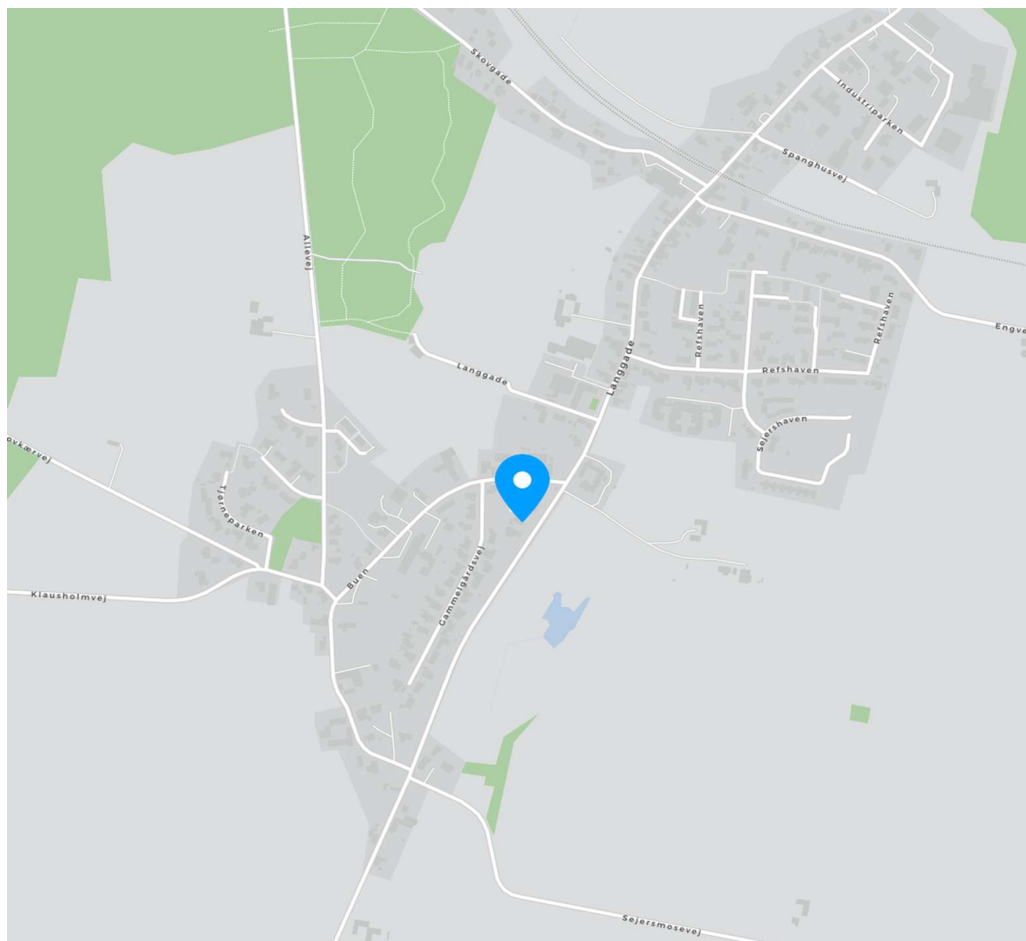
Dato: 14.09.2026



Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026





Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 13e Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.: 4368168
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.049.000
Grundværdi: 318.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 839.200
Grundlag for grundskyld: 254.400

Arealer**

Grundareal: 838 m²
Boligareal i alt: 172 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Garage: 34 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: 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):

Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (AEG), Kogeplade (Witt Gas kogeplade), Emhætte (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. dispositions-/overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 2.406 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug til varme i 2025/2026: 2222 m³

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
 Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.280	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld	kr.	2.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr. 1.515.267
Forsikringspræmie	kr.	6.700	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.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.233		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.290 md. / 99.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.773 md. / 81.280 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Buen 7A, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-6006
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 14.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 1.200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000

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: Fibernet er lagt ind

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgørelsen. 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.

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 erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

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.