

REAL



Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	140
Kontantpris	2.195.000	Andre bygninger	581
Ejerudgift	1.870	Grund ha	7,5200
Byggeår/ombygget	1963/2004	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2083**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toftøj Møllevvej 52, Toftøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne landejendom, der byder på et boligareal på hele 140 kvadratmeter. Ejendommen er opført i 1963 og har sidenhen bevaret sin charme og funktionalitet. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en dejlig rummelig entre, der giver adgang til husets øvrige rum. Køkkenet er velholdt og udstyret med moderne faciliteter samt en god spiseplads, hvor familien kan samles om dagens måltider. Fra køkkenet er der direkte udgang til den store terrasse, som indbyder til hyggelige stunder under åben himmel.

Opholdsstuen er lys og imødekomende takket være de store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. I forlængelse af opholdsstuen finder man spisestuen, som tilbyder rigeligt med plads til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Værelsesafdelingen består af et soveværelse samt to ekstra værelser, der kan anvendes efter behov – hvad enten det er som børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Det imponerende badeværelse er en oase for velvære med sin generøse pladsudnyttelse. Her kan man nyde både et afslappende spabad og en praktisk bruseniche under loftets smukke kipkonstruktioner. Desuden rummer ejendommen et bryggers/vaskerum med egen indgang – ideelt for familiens praktiske gøremål.

Udendørs venter en stor hyggelig have, hvor private omgivelser sikrer roen i hverdagen. Den idylliske udsigt over området kan nydes uhindret fra flere steder på grunden. En stor gårdsplads leder tankerne hen på landlivets charme, mens de gode udhusbygninger tilbyder masser af muligheder for hobbyprojekter eller opbevaring.

Ejendommens garage giver sikker parkering for bilen, mens værkstedet inviterer gør-det-selv-entusiasten indenfor. Den store lade/maskinhal har potentiale til mange formål – lige fra landbrugsmaskiner til kreative projekter – ligesom staldbygningen åbner op for dyrehold eller anden anvendelse efter ønske.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; ejendommen ligger nemlig tilbagetrukket fra vejen - tæt på både Gadbjerg, Givskud og Jelling.

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

Adresse: Tofthøj Møllevvej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Toftthøj Møllevvej 52, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025



Værelse



Værelse



Have



Ejendommen



Gårdsplads



Maskinhal

Adresse: Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

Dato: 06.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

5 b Tofthøj By, Gadbjerg

Arealer i alt

Areal

7,5200 ha

7,5200 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr.	Bygning	Areal
2	Tofthøj Møllevej 52	200 m ²
3	Tofthøj Møllevej 52	176 m ²
4	Tofthøj Møllevej 52	60 m ²
5	Tofthøj Møllevej 52	30 m ²
6	Tofthøj Møllevej 52	115 m ²

Bygningsareal i alt

581 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning: INGEN

Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Udledningstilladelse: Der foreligger tilladelse

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

☒ Ja ☐ Nej

☒ Ja ☐ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 b Tofthøj By, Gadbjerg
BFE-nr.:	9117793
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1963/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.067.000 kr.
Grundværdi:	564.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	853.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	7.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	7,5200 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	581 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	581 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 13.02.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan 2021 - 2033

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ovn: AEG
Kogeplader: Ukendt
Emhætte: Ecoline
Køleskab: Siemens
Opvaskemaskine: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Toftthøj Møllevvej 52, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der gøres opmærksom på at dækning af svamp, insekt og rørskade alene dækkes på bygning 1, privat beboelse.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.100 Forbrug: 25.525,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det estimeret varmekonsum er opdelt som følgende:

Fyringsgasolie 34.300 kr.

El til opvarmning 5.800 kr.

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 E.



Adresse: Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Renovation	kr.	4.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Skorstensfejning	kr.	423	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Husforsikring	kr.	9.201	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	226	I alt	kr.	2.217.550
Grundskyld - Boligdel (anslået)	kr.	76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Grundskyld - Produktionsjord (anslået)	kr.	3.996			
Ejendomsværdiskat (anslået)	kr.	4.353			
Ejerudgift i alt 1 år		22.435			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.038 md./ 144.452 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.906 md./ 118.873 år v/23,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Toftthøj Møllevej 52, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.067.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 9.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 564.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 555.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom under omvurdering

Der gøres særlig opmærksom på at udgifter til grundskyld og ejendomsværdiskat er anslået i salgsoptstillingens ejerudgifter. Årsagen hertil er at det ikke har været muligt at indhente nøjagtige tal fra sælger og at ejendommen netop har fået frastykket en matrikel, hvorfor den offentlige ejendomsvurdering forventes at ændre sig. Ejerudgifterne kan derfor afvige fra de i salgsoptstillingen oplyste tal.

Septik tank:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes den overjordiske olietank ikke er registreret på bbr meddelelsen.

Olietank:

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest 30 år efter produktionsdatoen jf. Olietanksbekendtgørelsen §44 stk. 2. Der forefindes ikke en tankattest for den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov og beskyttet natur.



Adresse: Tofthøj Møllevej 52, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2083
Ejerudgift/md.: kr. 1.870

Dato: 06.05.2025

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret beskyttede sten- og jorrdiger

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.