

REAL



Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	223
Kontant	3.295.000	Andre bygninger	772
Ejerudgift	2.507	Grund ha	2,3431
Byggeår/ombygget	1920/2018	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5916**

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: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Skøn og indflytningsklar ejendom

Ejendommen er beliggende i et roligt og naturnært område mellem Gadbjerg og Nørup, omgivet af åbne landskaber, skovområder og mindre landejendomme. Området er kendetegnet ved god plads mellem bebyggelserne og en fredelig atmosfære, hvor naturen er en integreret del af hverdagen. Samtidig er der relativ kort afstand til Vejle, som nås på cirka 15 minutters kørsel, hvilket giver nem adgang til arbejdspladser, indkøb, uddannelse og byliv. Nærområdet byder desuden på mindre lokalsamfund med skole, daginstitutioner og dagligvareindkøb, hvilket gør beliggenheden velegnet for både familier og dem, der ønsker en mere landlig tilværelse uden at være langt fra byen.

Ejendommen fremstår som en velholdt landejendom med et samlet jordtiliggende på ca. 2,3 hektar. Arealerne er primært udlagt til skov og natur, suppleret med mindre folde og græsarealer, hvilket giver gode muligheder for dyrehold eller rekreativ anvendelse. Den omkringliggende beplantning og de naturlige omgivelser bidrager til en høj grad af privatliv og læ.

(se nærmere beskrivelse næste side).

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: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

Stuehuset er løbende renoveret og tilbygget over de seneste cirka 20 år og fremstår i dag i indflytningsklar stand. Boligarealet udgør 223 m² og er indrettet med en funktionel planløsning. I stueplan findes entré med trappe til førstesalen, en rummelig vinkelstue samt en separat afdeling med to store værelser og tilhørende badeværelse. Begge værelser har direkte udgang, hvilket giver en fleksibel anvendelse. Derudover er der et køkken/alrum med udgang til haven, baggang samt gæstetoilet. Hele stueplan er udført med gulvvarme.

Tagetagen er indrettet med repos med stort vinduesparti, som giver et godt lysindfald. Herudover findes et badeværelse med både spabad og bruseniche, stort soveværelse med stort vinduesparti/terrassedør, et mindre værelse, et værelse/kontor samt endnu et stort værelse. Der er ligeledes gulvvarme i badeværelset på første sal.

Udhusbygningerne giver gode anvendelsesmuligheder og består blandt andet af en ældre bygning med vaskehus/grovkøkken, fyrrum og disponibelt rum. Derudover er der en garagebygning med dobbelt garage og elporte, en stald med flere hestebokse samt et større maskinhus, som kan anvendes til opbevaring eller hobbyformål.

Samlet set er der tale om en velindrettet og velholdt landejendom med gode bygningsmæssige rammer og et alsidigt jordtilliggende i naturskønne omgivelser, samtidig med at man har kort afstand til Vejle og områdets faciliteter.

Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Facade



Facade/have



Udhus med vaskerum, fyrrum og disp. rum



Gårdsplads



Facade



Facade

Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Terrasse



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Stue



Stue



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



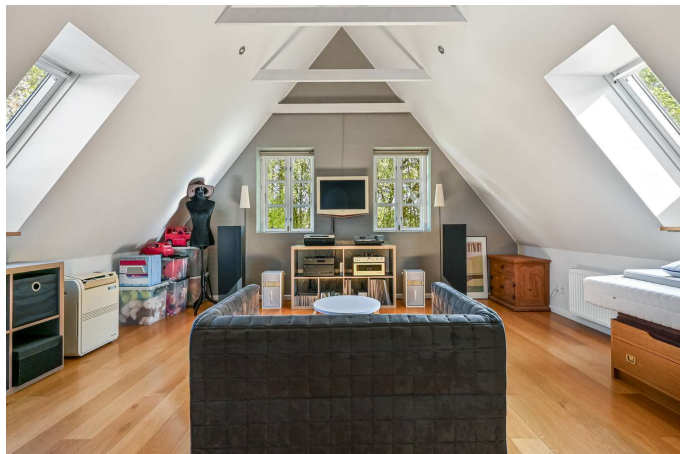
Repos



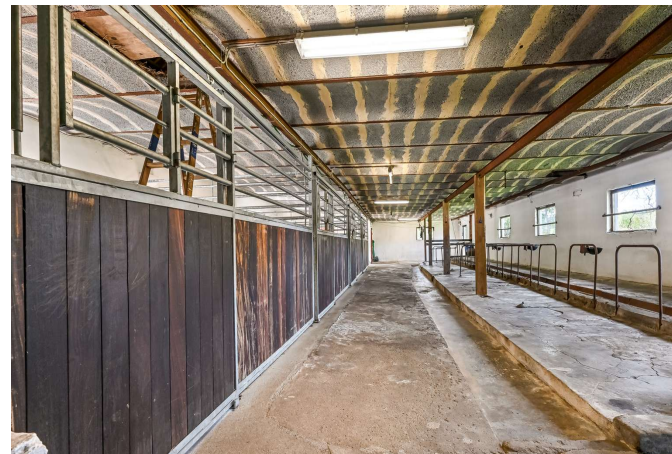
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Hestestald



Garage



Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Maskinhus



Maskinhus



Skov



Grund



Grund



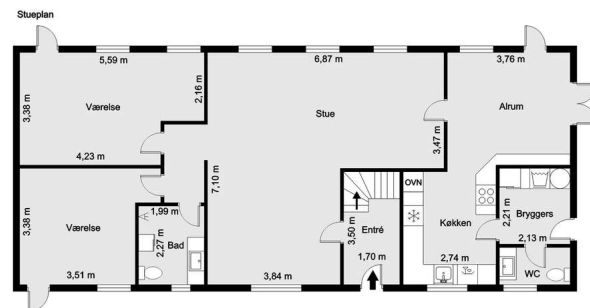
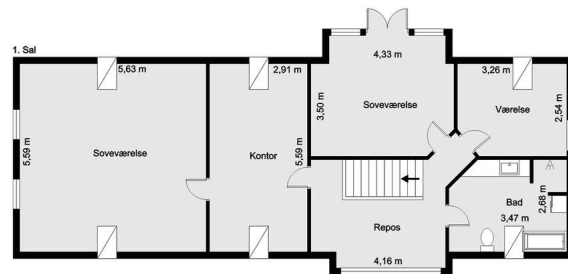
Grund



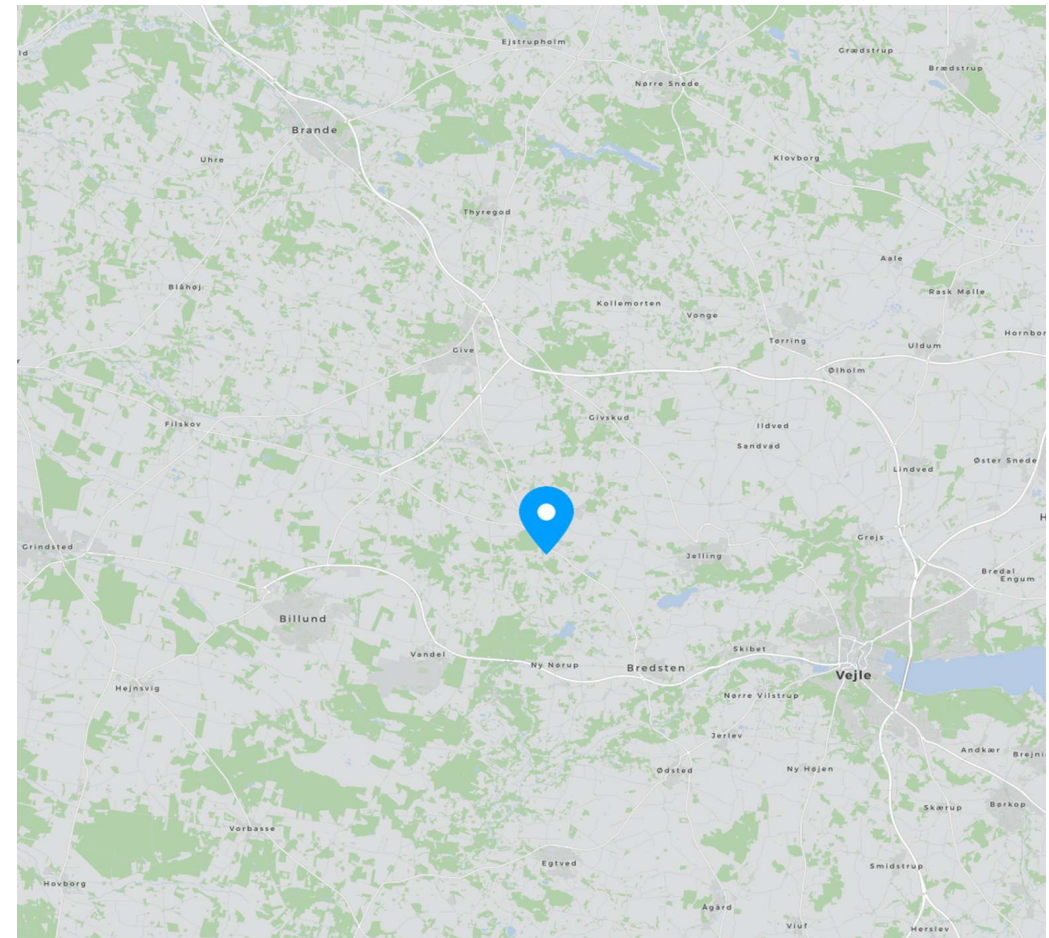
Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026



Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 21a Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.: 8841557
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1920/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.410.000
Grundværdi: 563.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.128.000
Grundlag for grundskyld: 450.400

Arealer**

Grundareal: 2,3431 ha
Boligareal i alt: 223 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 772 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: 04.06.1975 - Dok om ret til master mv, V
- Nr. 2: 01.10.1984 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 3: 06.12.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 4: 13.08.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vejret mv.,

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (Induktionskogeplade), Emhætte (Uden navn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.153 Forbrug: 5.800 kg.

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug udgør ca. 8.000 kg. træpiller (forbrug til 4 voksne).

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

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 salgssopstillingens 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



Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.753	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.460	I alt	kr.	3.316.650
Rottebekæmpelse	kr.	266	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.		
Skorstenfejning	kr.	881			
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875			
Forsikringspræmie	kr.	12.616			
Udgifter til vejvedligeholdelse, anslået	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.080			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.792 md. / 177.510 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: 30.04.2026

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: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.835.000
Nr. 6: hovedstol kr. 29.000
Nr. 7: hovedstol kr. 36.000

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.

Pilerensningsanlæg

Spildevand håndteres via ejendommens pilerensningsanlæg. Der betales ikke spildevandsafgift.

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.

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.

Tidslinje - renovering af ejendommen

2001: Hestebokse, 4 stk. etableret. Mål: Dybde 3,25 m x Brede 3,82 x Højde 2,40

2003: Overetage renoveret + ny el, vand, varmerør, og ny isolering mod tag 150+50 mm. Syd

gavl muret op på ny og isoleret.

2007: Stue renoveret, 250 mm isolering, + gulvvarme + ny el. Lofter, skiftet indtil stolper og isoleret.

2008: Køkken, Entre & Gæstetoilet renoveret, 250 isolering + gulvvarme + ny el. Lofter skiftet indtil stolper og isoleret.

2010: Nyt træpille fyr installeret. (Silo kun fyldes hver 10. dag om vinteren) (Aske tømmes max. 4 gange pr. år) Forbrug ca. 8000 kg. Pr. år.

2011: Tilbygning + nyt tag og ekstra isolering 50 mm idet "gamle". Gulvvarme + 300 mm isolering. Hele huset sandblæst og pudset. Pile rens etableret

2014: Nyt gulv i garage, med 50 mm isolering.

2015: Solcelleanlæg 6 KW monteret (El forbrug ca. 4000 kw pr. år)

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
21a - Gadbjerg By, Gadbjerg	2,3431 ha	0 m ²
Areal i alt	2,3431 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nørupvej 4 - Fritliggende enfamiliehus	1920/2018	223 m ²	223 m ²
Nr. 2 - Nørupvej 4 - Stald til kvæg, får mv.	1959	193 m ²	
Nr. 3 - Nørupvej 4 - Lade til foder, afgrøder mv.	1959	189 m ²	
Nr. 4 - Nørupvej 4 - Maskinhus, garage mv.	1959	131 m ²	
Nr. 6 - Nørupvej 4 - Maskinhus, garage mv.	1981	259 m ²	
Bygningsareal i alt		995 m ²	223 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand Landbrug

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Nørupvej 4 - Fritliggende enfamiliehus	



Adresse: Nørupvej 4, Fritshuse, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5916
Ejerudgift/md.: kr. 2.507

Dato: 29.05.2026

Nr. 2 - Nørupvej 4 - Stald til kvæg, får mv.
Nr. 3 - Nørupvej 4 - Lade til foder, afgrøder mv.
Nr. 4 - Nørupvej 4 - Maskinhus, garage mv.
Nr. 6 - Nørupvej 4 - Maskinhus, garage mv.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Maskiner medfølger ikke. Staldinventar incl. hestebokse medfølger.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Medfølger ikke.

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Vand leveres fra Gadbjerg Vandværk.
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er ikke indgået aftaler herom.

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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.