

REAL



Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	228
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.649	Grund m ²	5.104
Byggeår/ombygget	1926/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5373**

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: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026



Charmerende ejendom på landet

Vil I bo på landet med luft og plads omkring jer? Her på Tofthøj Møllevej, får I gode udfoldelsesmuligheder og velholdte bygninger samt en ejendom der ligger tilbagetrukket fra landevejen, hvilket sikre fred & ro. Ejendommen består af et stuehus med 228 m² bolig, og bygget i vinkel med stuehuset, ligger den primære udhusbygning på 300 m², der består af et godt stort værksted, garageanlæg med el-port og staldafsnit med hvælveløfter.

(Se nærmere beskrivelse på 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: Tofthøj Møllevvej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

Charmerende ejendom på landet

Fra stuehuset er der direkte adgang til nyetableret viktualierum, forberedt rum til bryggers, forberedt rum til badeværelse samt kontor/disp. rum. Disse rum har gulvvarme. Endvidere forefindes et fyrrum hvor jordvarmeanlægget fra 2021 er placeret. Herudover er der to fritliggende bygningerne som består af en ekstra garagebygning og et mindre hønsehus.

Stuehuset har plads til både familie og udfoldelse på sine to etager. Man ankommer til boligen via entreen, eller direkte og tørskoet fra garagen til husets nye bryggers. I stueplan, er centrum i boligen, spisekøkkenet som er lyst og indbydende. Fra køkkenet er der adgang til en stor spisestue, og endnu en hyggelig nedsænket pejsestue med synlige bjælker i loftet, der giver masser af sjæl og charme. I boligens nordligste ende, er soveværelse og badeværelset placeret, ligesom trappen til 1. sal også findes her. På 1. sal er der to værelser og en stor stue eller aktivitetsrum. Dette rum kan let indrettes eller udnyttes anderledes, alt efter de behov man har og får i familien.

Ejendommen har en 5.104 m² stor grund i et skønt område, og med udsigt over de omkringliggende jorder. Grunden er udlagt som grusbelagt gårdsplads og masser af græsplæne til boldspil og leg. Adressen Tofthøj Møllevvej er som nævnt rolig og uforstyrret, og omgivet af skøn natur. Indkøb og skole findes i Gadbjerg eller Givskud, som ligger godt 3 km fra ejendommen. Tilkørsel til den midtjyske motorvej ligger blot 10 min. kørsel fra ejendommen og herfra forbindes man let til de større byer Vejle/Horsens/Billund/Herning.

Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026



Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026



Adresse: Toftvej Møllevej 48, Toftvej, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

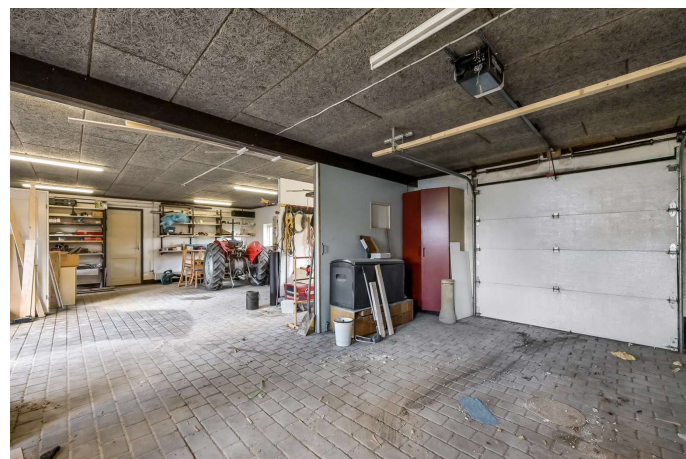
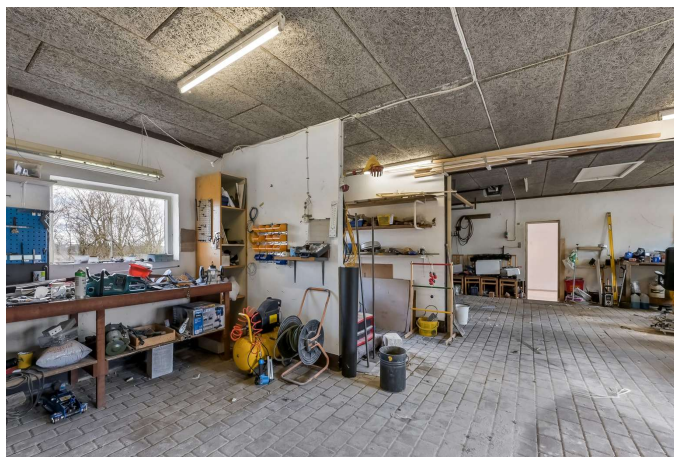
Dato: 19.03.2026



Adresse: Toftvej Møllevej 48, Toftvej, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026



Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

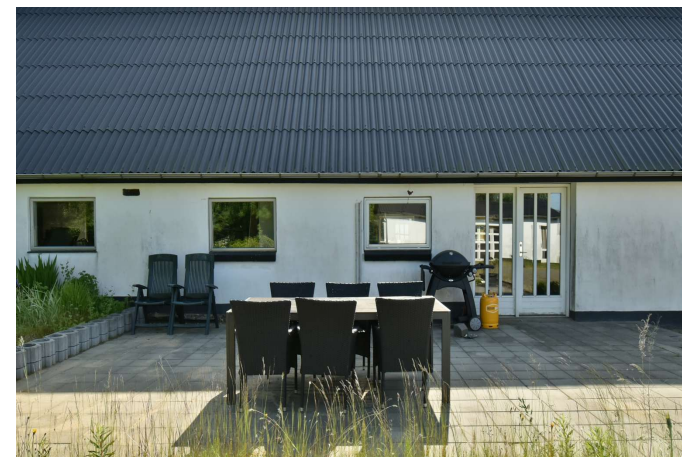
Dato: 19.03.2026



Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

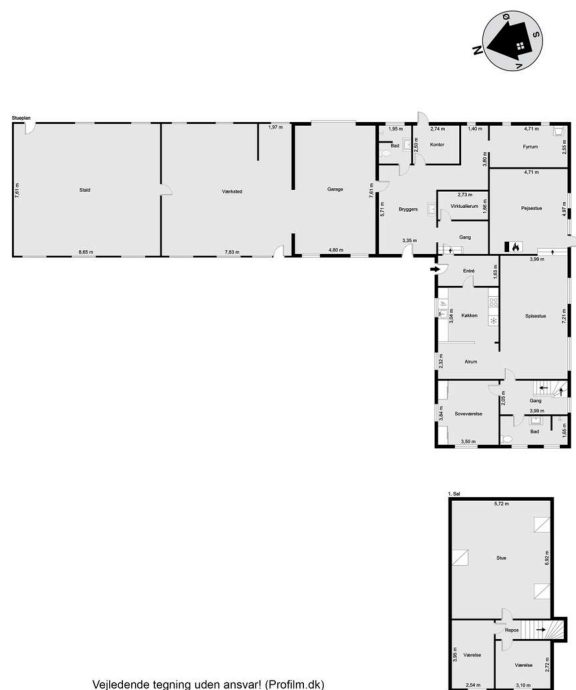
Dato: 19.03.2026



Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

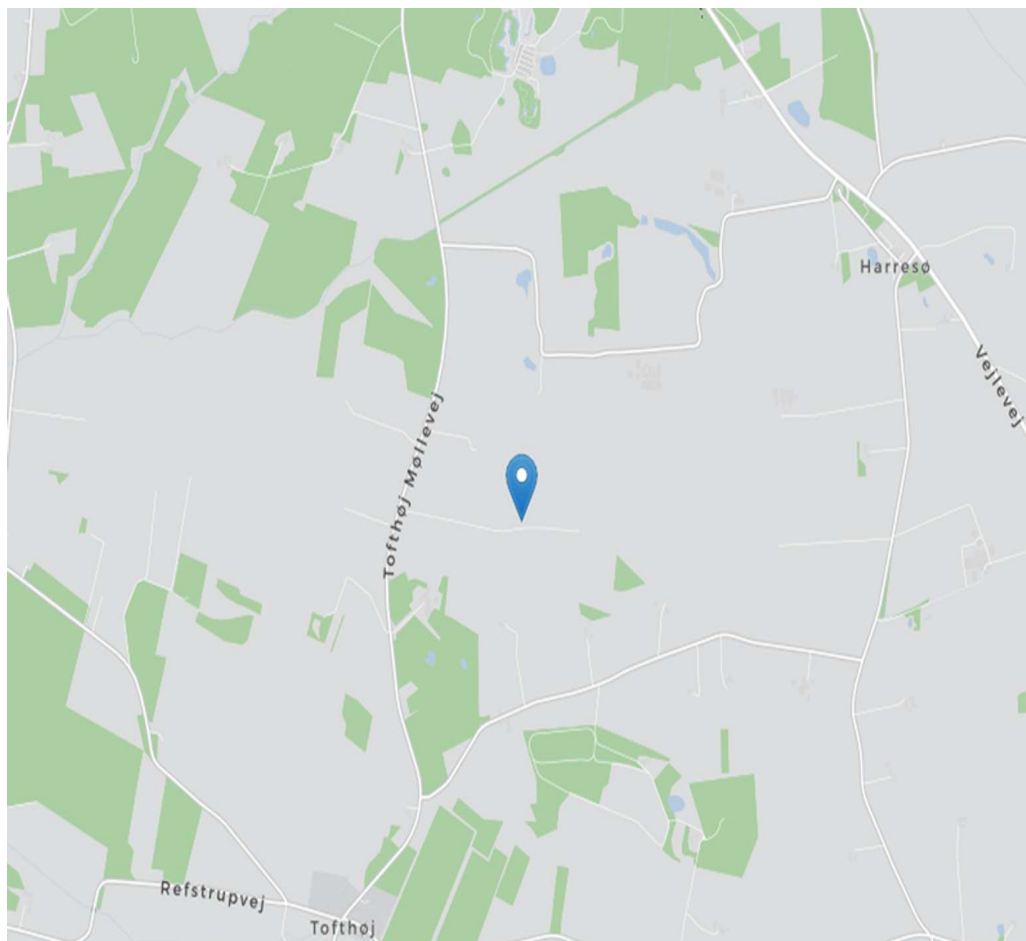


Kort

Adresse: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026



Kort 0 (viamap)



Adresse: Toftvej Møllevvej 48, Toftvej, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 3e Toftvej By, Gadbjerg
BFE-nr.: 4368712
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1926/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.813.000
Grundværdi: 668.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.450.400
Grundlag for grundskyld: 534.400

Arealer**

Grundareal: 5.104 m²
- heraf vej 170 m²
Boligareal i alt: 228 m²

Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 300 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 100 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 25 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 21.04.1865 - Dok om en mosevej mv
- Nr. 2: 11.07.1940 - Dok om tørveskærsret

Servitutten lyst d. 21.04.1865 Dok om en mosevej mv kan ikke findes -
forhør nærmere.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Whirlpool), Ovn, Kogeplade (Keramisk), Emhætte (Udtræks)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toftvej 48, Toftvej, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos forsia forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Nuværende forsikring omfatter også serviceeftersyn på jordvarmeanlægget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 12.084 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Bryggers, begge badeværelser, disp.rum/kontor, pejsestue.

Sælgers faktiske elforbrug udgjorde i 2024 kr. 11.500,00 til jordvarmen og forbrugsel.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Toftthøj Møllevvej 48, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.397	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.611	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.225
Skorstensfejning	kr.	441	I alt	kr.	1.727.275
Statsafgift spildevand	kr.	23	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	207			
Tømning af trixtank	kr.	875			
Husforsikring	kr.	13.768			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.783			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.987 md. / 107.840 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.411 md. / 88.937 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Toftvej 48, Toftvej, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.649

Dato: 19.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

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.

Antenne og Internet:

Sælger benytter i dag Fibernet. Køber er selv ansvarlig for at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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.

Kloak:

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes

foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.