

REAL



Industriparken 6, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	193
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.982	Grund m2	2.181
Byggear	1977	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5607**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der kombinerer både bolig og erhverv på en yderst attraktiv måde.

Ejendommen er beliggende i det charmerende landsbysamfund Gadbjerg, omgivet af andre villaer med forskelligt erhverv, hvilket skaber et dynamisk miljø for både familieliv og forretningsaktiviteter.

(Se 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: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

Beboelsesdelen er bygget i 1977 og senere tilbygget, tilbyder denne ejendom et boligareal på hele 193 m² samt en værkstedshal fra 2008 på 189 m² med god loftshøjde, to porte og lift - perfekt til den erhvervsdrivende. I forlængelse af erhvervsarealet findes 32 m² frokoststue/multirum, som efter lidt renovering kan blive rigtig anvendelig.

Boligen er velindrettet med fokus på funktionalitet og komfort. Den separate børneafdeling, som ligger ved bryggerset, har eget bad, hvilket giver børnene deres egen private oase. Det lækre køkken/alrum er renoveret og ligger i åben forbindelse til pejsestuen. Pejsestuen er helt klassisk med blanke vægge og flot klinkegulv i den helt rigtige 70'er stil. Pejsen er åben og loftet er her ført til kip - ideelt til hyggelige stunder året rundt. Fra denne stue er der udgange til hele to terrasser.

Entréen fungerer som en kombineret fordelingsgang med god bredde, der leder videre til et pænt nyere badeværelse samt soveværelset og et stort kontor. Udenfor venter flere terrasser omkring ejendommen, hvor man kan nyde de gode læforhold i den flot anlagte have. Garagen, der ligger i forlængelse af villaen, er udstyret med sedumtag - en bæredygtig løsning der også bidrager til husets æstetik.

Gadbjerg byder på et trygt nærmiljø med lokale faciliteter såsom købmanden lige om hjørnet. Desuden er der et aktivt foreningsliv og skole til og med 6. klasse.

Denne ejendom repræsenterer ikke blot et hjem men også muligheden for at drive virksomhed fra samme adresse.

Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026



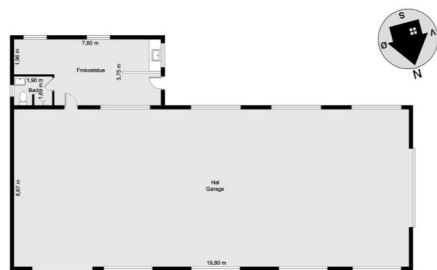
Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026



Dato: 08.01.2026



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 am Toftvej By, Gadbjerg
BFE-nr.:	4368821
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Gadbjerg Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret - skal separeres efter 2030
Varmeinstallation:	Naturgas & Pejs
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.294.000 kr.
Grundværdi:	384.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.035.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	307.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.181 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	35 m ²
Udhus:	221 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplader mrk. Gram
Emhætte mrk. Ukendt
Opvaskemaskine mrk. Asko
Integreret køleskab
Indbyggnings ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.467,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas & Pejs
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Bryggers, delvist i entré, pejsestue samt begge badeværelser.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. Det bemærkes at der er indrettet et badeværelse i multirummet ved hallen. Dette er ikke registreret hos det offentlige myndigheder og bliver det heller ikke. Køber accepteret selv at skulle bringe forholdet i orden.

Internet - og antenneforhold:

Altiboks

Kloak:

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

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.280	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.276	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.785
Husforsikring	kr.	10.287	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.966			
Skorstensfejning	kr.	794	I alt	kr.	2.022.635
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	181	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 23.783

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.735 md./ 128.823 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.854 md./ 106.247 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: 05.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

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

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
DLR Kredit A/S/4% Obligationslån	Obligationslån	453.000	453.000	450.504	DKK	4	24.689	26,25	5,50			Nej	
DLR Kredit A/S/3% Obligationslån	Obligationslån	433.465	433.465	413.582	DKK	3	29.397	26,25	4,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter: Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Planer:

Plan - Bolig- og erhvervs område: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/20_1360300_PROPOSAL_1292510404695.pdf
Plan - Kommuneplan 2021-2033: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Plan - Kommuneplan 2025 - 2037: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Plan - Erhvervsområde ved Industriparken i Gadbjerg: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Plan - Erhvervsområde ved Industriparken i Gadbjerg: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune & Trekantområdet: Link til plandokument.
..... https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Plan - Planstrategi 2023 - Vejle Kommune: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Plan - Planstrategi for Trekantområdet i Danmark: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Uddrag af lokalplan 1089 §3 - Anvendelse:

- 3.1** Lokalplanområdets anvendelse er boligområde, erhvervsområde og offentlige/rekreative formål.
3.2 Delområde 1 – Stationsbyen: Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhverv, butikker, fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov. Den enkelte dagligvarebutik må maksimal være på 1.000 m² bruttoetagemeter, og den enkelte udvalgsvarebutik må maksimal være på 500 m². Det samlede areal for butiksområde i Gadbjerg er på 3.000 m².
3.3 Delområde 2 – Gammelgårdsvej/Buen: Delområdets anvendelse er til åben-lav og tæt-lav samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov.
3.4 Delområde 3 – Tjørneparken: Delområdets anvendelse er til åben-lav samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov.
3.5 Delområde 4 – Landsbyen: Delområdets anvendelse er til boligformål.
3.6 Delområde 5 – Langgade Nord: Delområdets anvendelse er til åbenlav



Adresse: Industriparken 6, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5607
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 08.01.2026

samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov.

3.7 Delområde 6 – Offentlige og rekreative formål: Delområdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, institutioner og lignende, til dækning af lokale behov. Der kan efter byrådets godkendelse opføres boliger, som kun må anvendes af personale, som er i tilknytning til institutioner i delområdet.

3.8 Delområde 7 – Tofthøj: Delområdets anvendelse er kun til erhvervsformål i miljøklasse 1 – 3.

3.9 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

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.