

REAL



Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.595	Grund m ²	1.071
Byggeår/ombygget	1967/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5944**

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: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026



Villa i Lindeballe med udsigt til mark og masser af potentiale

Midt i Lindeballes rolige bymidte med udsigt til mark, ligger denne velholdte villa på 116 m². Huset har en skøn placering og en udsigt og ro, der virkelig skal opleves.

Her får du en bolig med en god og funktionel indretning, hvor hjemmets rum er fordelt på tre soveværelser (tidligere fire soveværelser), et lyst spisestue, badeværelse med bruseniche, et praktisk bryggers samt en rummelig stue, der danner en naturlig ramme om hverdagens samvær. Den 16 m² store udestue er et skønt ekstra opholdsrum, hvor du kan nyde haven og naturen omkring dig i forlængelse af sæsonerne.

Huset fremstår generelt pænt og passet godt på, men samtidig er der oplagte muligheder for at sætte sit eget præg. Herunder kan blandt andet nævnes en eventuel udskiftning af de vinduer, der ikke allerede er skiftet, samt at modernisere boligen og få den opdateret. Derudover er husets varmekilde (et ældre gasfyr) netop gået itu, og sælger tilbyder derfor at man enten kan få et tilskud på kr. 40.000,00 til selv at udskifte varmekilden, eller alternativt sættes et gasfyr op inden overtagelsesdagen.

Til ejendommen hører i øvrigt en god garage med mange anvendelsesmuligheder. I dag er der indrettet den hyggeligste "gildesal" med den helt rigtige stemning til gode stunder med familie og venner. Men bygningen kan også bruges til at lave et større værksted, eller bare bruges til ekstra plads til hobby og opbevaring.

Haven er også helt særligt; den er velplejet, nem at holde og samtidig fyldt med stemningsfulde kroge hvor både sol og læ kan findes dagen igennem. Her er der plads til at nyde roen, fuglesangen og de smukke omgivelser, mens du kan følge årstidernes skiften helt tæt på.

(teksten fortsætter 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: Kristoffer Høffner Jørgensen



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026

Lindeballe er kendt for sit stærke fællesskab, hvor man hilser på hinanden og passer godt på hinanden, og det giver en tryk og imødekommende hverdag for både børn og voksne. Med naturen lige udenfor døren er boligen ideel for dem, der elsker gåture, løbeture eller cykelture i det fri. Her kan du opleve udsigten over Lindeballe Søerne og den omkringliggende skov, og fra boligen er der gode muligheder for at spotte råvildt, krondyr, ræve og et rigt fugleliv. Det er en bolig, hvor natur, nærvær og potentiale går hånd i hånd.

Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

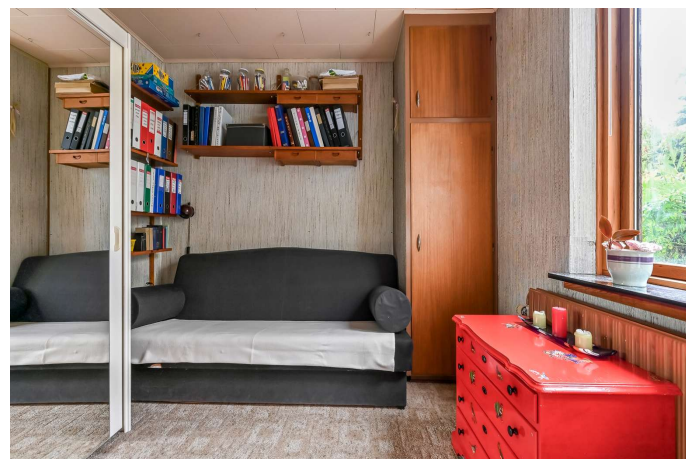
Dato: 24.08.2026



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

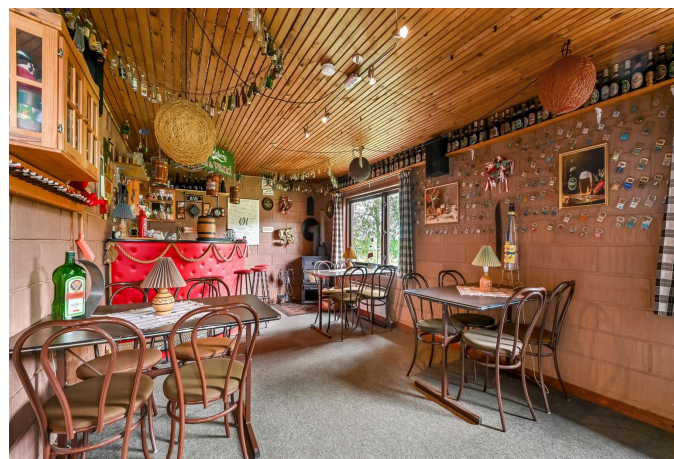
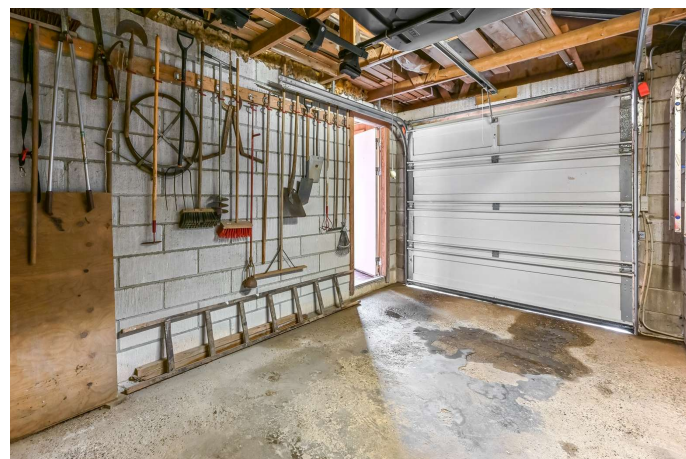
Dato: 24.08.2026



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

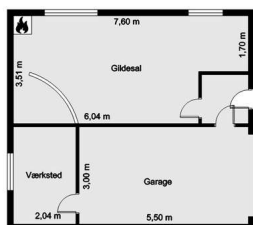
Dato: 24.08.2026



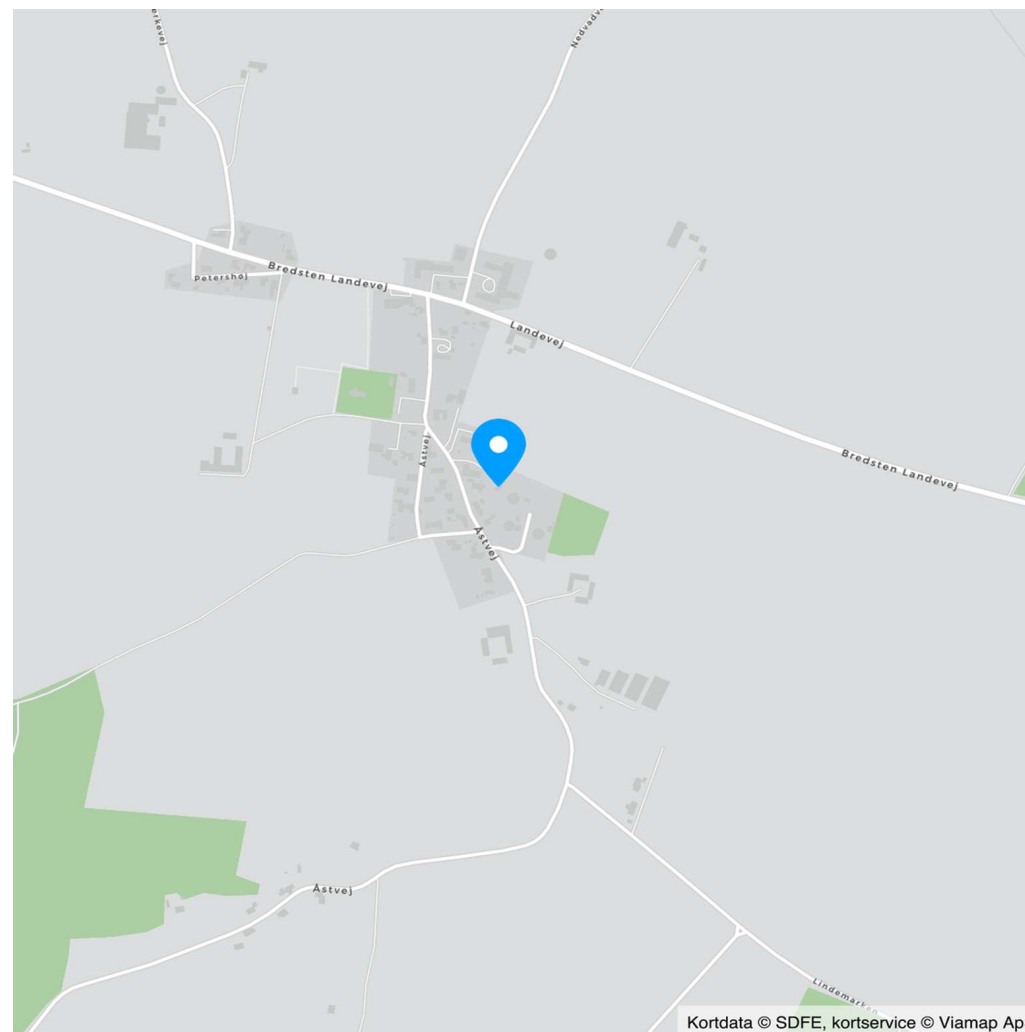
Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5n Lindeballe By, Lindeballe
BFE-nr.:	4373787
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	895.000
Grundværdi:	279.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	716.000
Grundlag for grundskyld:	223.200

Arealer**

Grundareal:	1.071 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	16 m ²
Udhus:	56 m ²
Udhus:	39 m ²

** 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: 01.10.1984 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 5E
- Nr. 3: 07.01.2019 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand

Planer

Kommuneplan 99.L.41 - Lindeballe

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Ukendt), Komfur (Vølund), Opvaskemaskine (Ariston), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Wasco), Mikrobølgeovn (OBH)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på sælgers nuværende forsikring. Køber sørger selv for tilmelding til forsikring efter deres ønske.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 2.026 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
 Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.652	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	135	I alt	kr.	507.496
Skorstensfejning	kr.	639	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.		
Forsikringspræmie	kr.	8.405			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.140		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.781 md. / 33.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.271 md. / 27.252 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: 31.07.2026

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: Åstvej 46, Lindeballe, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5944
Ejerudgift/md.: kr. 1.595

Dato: 24.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 140.000

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: Altibox

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.

Der gøres særligt opmærksom på, at de to udhuse bag garage ikke er registreret på BBR.

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 retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.