

REAL



Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	228
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.649	Grund m2	5.104
Byggear/ombygget	1926/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5373**

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

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

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Vil I bo på landet med luft og plads omkring jer? Her på Toftvej 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 hvælvingeløfter.

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

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

Dato: 27.01.2026

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 spise-stue, 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 Møllevej 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: Toftthøj Møllevej 48, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

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

Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026



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

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

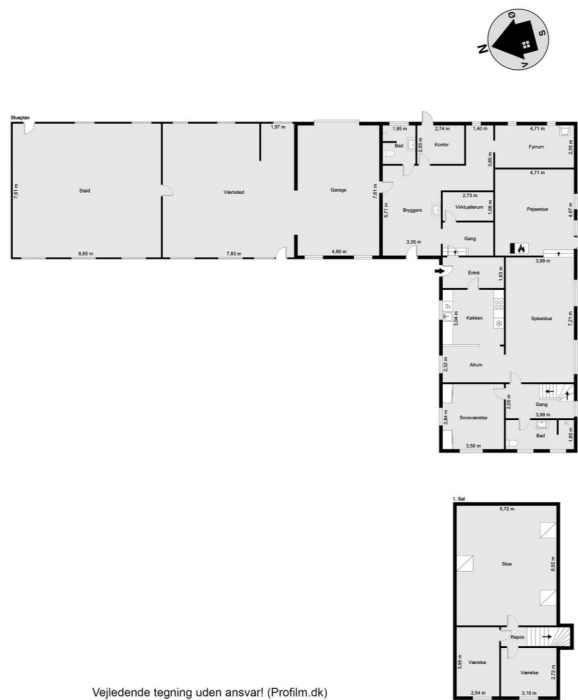
Dato: 27.01.2026



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

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

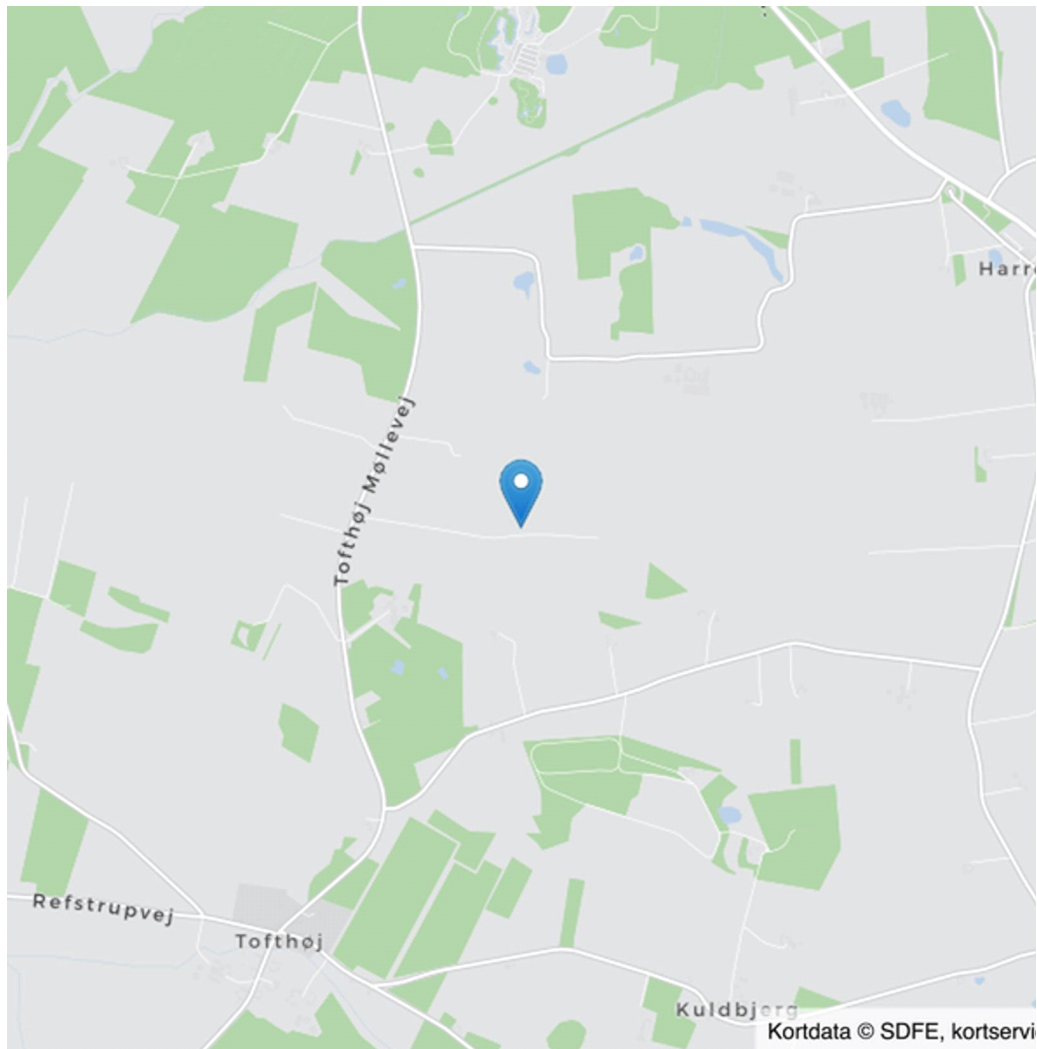
Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 3 e Toftthøj By, Gadbjerg
BFE-nr.: 4368712
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1926/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 5.104 m²
- heraf vej 170 m²
Boligareal i alt: 228 m²
- heraf udnyttet tagetage: 65 m²

Øvrige arealer:
Garage: 100 m²
Udhus: 325 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 21.04.1865 Dok om en mosevej mv (denne servitut kan ikke findes - forhør nærmere)
Lyst d. 11.07.1940 Dok om tørveskærsret

Planer:

Se ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Køleskab
Whirlpool opvaskemaskine
Whirlpool ovn
Keramisk kogeplade
Udtræks emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 12.084,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: 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 salgsopstillingens 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 C.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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



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

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

Dato: 27.01.2026

vedr. den foreløbige beskatning.



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

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.397	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.611	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.306
Husforsikring	kr.	13.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.461		kr.	1.726.356
Skorstensfejning	kr.	441	I alt		
Statsafgift spildevand	kr.	23	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	207	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Tømning af trixtank	kr.	875	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

31.782

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 9.141 md./ 109.689 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.539 md./ 90.465 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: 27.01.2026
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: Tofthøj Møllevej 48, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.695.000

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

Dato: 27.01.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.119.117	1.119.117	873.455	DKK	1	59.403	25,00	4,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.
Nuværende forsikring omfatter også serviceeftersyn på jordvarmeanlægget.

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.