



REAL

Buen 23, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	186
Kontantpris	1.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.415	Grund m2	945
Byggear/ombygget	1962/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2218**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om en indflytningsklar villa med tilbygning fra 2010 med masser af plads, en stor garage og en attraktiv beliggenhed tæt på både skole og indkøb, så er denne skønne ejendom lige noget for jer. Huset er løbende renoveret og fremstår i dag lyst, moderne og indflytningsklar. Allerede ved ankomsten fornemmer man den hyggelige og private atmosfære, som omgiver ejendommen. Haven er grøn og frodig med høje træer, et hyggeligt shelter og en bålplads – perfekte omgivelser til afslappede sommeraftener og gode stunder i det fri.

Villaen er oprindeligt opført i 1962, men er sidenhen ombygget og moderniseret, så den i dag præsenterer sig indbydende funktionel. Planløsningen byder på hele fem gode værelser, to badeværelser, der giver jer fleksible indretningsmuligheder. Boligen ligger højt på grunden, hvilket især mærkes i den store, lyse stue, hvor vinduerne åbner op for et flot kig over de grønne omgivelser. Stuen fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til både sofaafdeling og et stort spisebord. Herfra er der direkte adgang til en sydvendt terrassekrog, hvor solen og haven kan nydes i fulde drag. Køkkenet er holdt i et tidløst, gråt design og byder på god skabsplads samt direkte adgang til et praktisk bryggers og et viktualierum. Ønsker man et større køkken/alrum, kan det tilstødende værelse let inddrages, så der skabes et åbent leverum med plads til hele familien.

Tilbygningen fra 2010 tilføjer boligen ekstra rum og fleksibilitet. Her finder I blandt andet et lyst badeværelse, tre rummelige værelser og et multirum med mange anvendelsesmuligheder. Forældreafdelingen er særligt indbydende med et stort soveværelse og direkte adgang til eget badeværelse med bruseniche.

Udenfor venter endnu et hyggeligt terrassemiljø, den vestvendte terrasse, som danner den perfekte ramme om sommeraftener med sol, grill og hyggeligt samvær. Til ejendommen hører desuden en solid, muret garage med el-port, MC-lift og tilstødende redskabsrum – ideelt til både hobby og opbevaring.

Her får I kort sagt en indflytningsklar bolig med en veldisponeret planløsning, moderne komfort og skønne udearealer i et roligt og attraktivt område af Gadbjerg.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026



Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

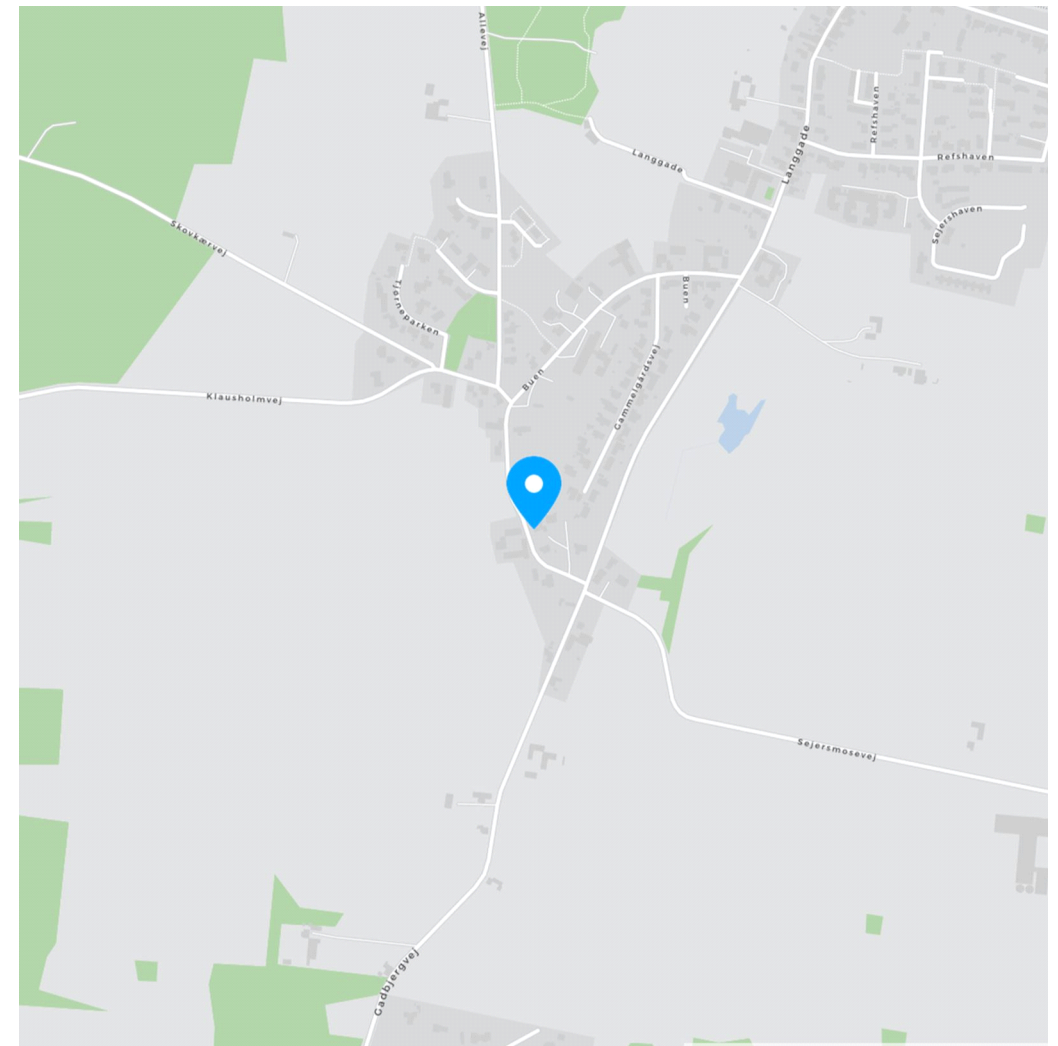
Dato: 29.01.2026



Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026





Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 o Gadbjerg By, Gadbjerg
BFE-nr.:	4368087
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Gadbjerg Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1962/1973

Arealer*

Grundareal:	945 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	37 m ²
Garage:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.09.2000 Lokalplan nr. 020401
Nr. 2 lyst d. 24.01.2006 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan 2021-2033
Kommunplanramme - Boligområde ved Buen i Gadbjerg
Kommunplanramme - Boligområde ved Gammelgårdsvej i Gadbjerg
Lokalplan - Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	969.000 kr.
Grundværdi:	301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	775.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 2.149,10 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyste varmekonsum 2024 Kr. 18.473,36

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.954	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	2.528	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr.	1.771.350
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.975			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.371 md./ 112.454 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.729 md./ 92.748 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: 29.01.2026
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: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.211.551	1.211.551	1.232.649	DKK	5	93.110	25,25	5,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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 vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret forurening

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

defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Kirkebyggelinjer

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.10.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 360.000 jf. tingbogsattest pr. d. 02.10.25



Adresse: Buen 23, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 714-2218
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Shelter

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på: 3 vinduer i gavl mod vest og udhusdør til garage

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDKøbere, der står klar til at købe.