

REAL



Langgade 24, 7321 Gadbjerg

| | | | |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type | Villa, 1 fam. | Bolig m2 | 162 |
| Kontantpris | 1.095.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 1.264 | Grund m2 | 900 |
| Byggeår/ombygget | 1945/2000 | Energimærke | D |

Sagsnr. **7032053**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Langgade 24 – et indbydende og flot moderniseret hjem med masser af plads og en skøn, privat have. Her får I det bedste fra to verdener: en moderne og indflytningsklar bolig kombineret med charmen fra det oprindelige hus – alt sammen i et roligt og velfungerende lokalsamfund.

Boligen rummer hele 162 veldisponerede kvadratmeter med en lys og åben planløsning. Her får I fire gode værelser, et pænt badeværelse, en rummelig entré og et dejligt fælles opholdsrum, hvor køkken, spiseområde og stue smelter harmonisk sammen. Derudover får I en isoleret tilbygning, som er oplagt til hobbyrum, værksted eller hjemmekontor.

Huset fremstår præsenteret og velholdt både ude og inde – med pudsede facader, nyere tegltag samt vinduer og døre i god stand. Indvendigt er boligen løbende moderniseret, så I får moderne komfort og funktionalitet, men uden at miste sjælen og hyggen fra den oprindelige stil.

Grunden byder på 900 m² med en ugeneret og solrig have, hvor I kan udfolde jeres drømme. Uanset om det er til køkkenhave, drivhus, trampolin eller afslapning på en af de hyggelige terrasser – her er plads til både familieliv, leg og grillhygge med vennerne.

Gadbjerg er et trygt og børnevenligt lokalsamfund med godt naboskab, kort afstand til naturen og gåafstand til både skole og børnehave. Samtidig bor I centralt i forhold til Jelling (7km.), Give (10km.), Vejle og Billund (16km.)

Boligen har et nydeligt energimærke og opvarmes med gasfyr og en centralt placeret brændeovn. Gadbjerg er desuden udpeget som potentiel fjernvarmezone, så der kan måske blive mulighed for at tilslutte sig fjernvarme i fremtiden.

Er I på udkig efter et rummeligt, indflytningsklart hjem med en attraktiv beliggenhed tæt på natur og byliv – og tilmed til en særdeles fornuftig pris – så skal I opleve Langgade 24. Måske er det netop her, jeres næste kapitel begynder.

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: Bent Nielsen

Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026





Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

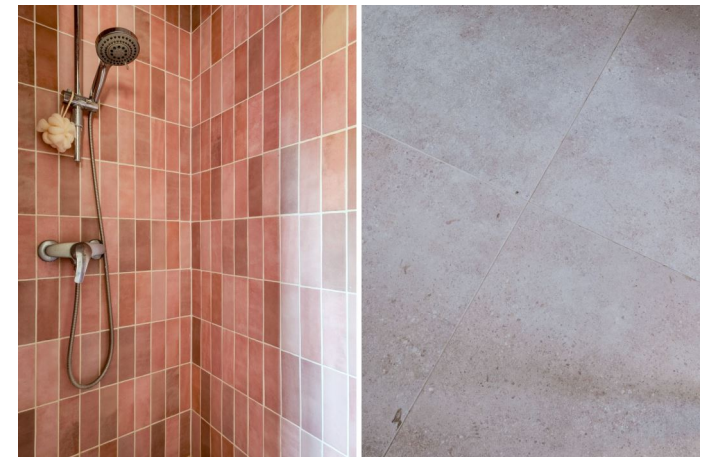




Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026





Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026



Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

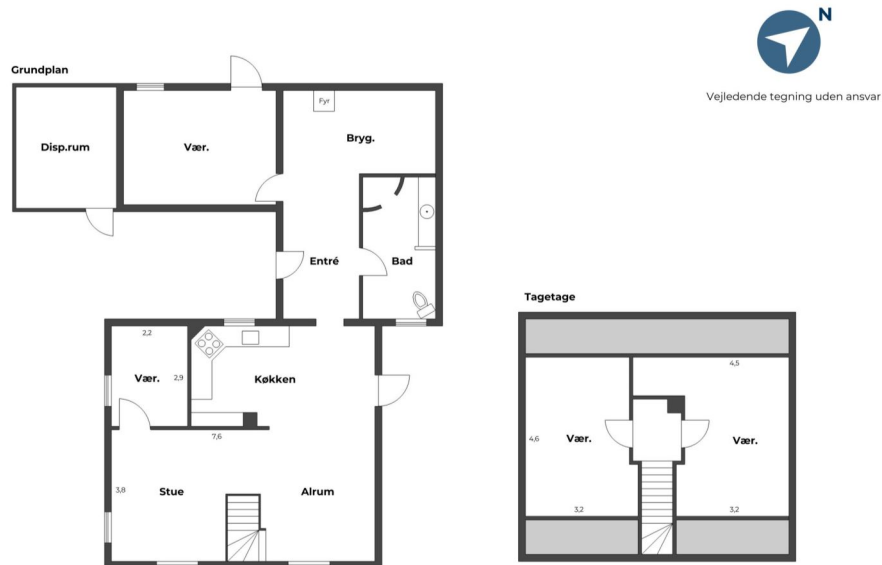




Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100

Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11 k Toftøj By, Gadbjerg
BFE-nr.: 4368793
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år: 1945/2000

Arealer*

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 162 m²
- heraf udnyttet tagetage: 43 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 854.000 kr.
Grundværdi: 264.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 683.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 211.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, indbygningsovn, komfur, emhætte, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 2.265,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens 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. Der henvises til side 5

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.484 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.095.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.218 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.000 |
| Husforsikring | kr. | 5.120 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 8.450 |
| Renovation | kr. | 3.633 | Købers egen rådgiver anslået | kr. | 6.500 |
| Skorstensfejning | kr. | 614 | I alt | kr. | 1.117.950 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 95 | | | |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

15.163

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/nettoydelelse 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.003 md./ 72.035 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.951 md./ 59.408 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: 28.04.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Områdeklassificering, byzone

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

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Løsøre der ikke medfølge i handlen

- Sandkasse "traktordæk"
- Gyngestativ

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produceret før 1/1 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produceret d. 1/1 2003 eller senere (Denne skal kun hvis der er en kommuneordning - hvis kommune er lavet en særlig foreskrift om nedlægnin af brændeovne)



Adresse: Langgade 24, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 7032053
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 28.04.2026

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktionsår ukendt.

Produktions-/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en "allerede tømt og sandfyldt" olietank på ejendommen.

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

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

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.