

REAL



Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.656	Grund m2	4.753
Byggeår/ombygget	1966/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2090**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Toftthøj Møllevvej 24, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et boligareal på hele 161 kvadratmeter og hele 94m2 garage og en stor grund med masser af muligheder.

Ved ankomsten træder du ind i en lys entré med bryggers i forlængelse, hvor praktiske løsninger som vask og rigelig skabsplads gør hverdagen nemmere. Husets hjerte er det åbne køkken-alrum, der elegant smelter sammen med stuen og spisestuen. Her finder du en central placeret brændeovn, som spreder varme og hygge til hele leverummet. Fra stuen kan du bevæge dig ud i den dejlige udestue, hvor store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald året rundt.

Badeværelset er en oase af velvære med sit store ovenlysvindue, brus samt badekar – ideelt til afslapning efter en lang dag. Derudover har huset også et gæstetoilet for ekstra bekvemmelighed. Med tre værelser plus et stort soveværelse med direkte adgang til terrassen får familien masser af plads at udfolde sig på. En gang/multirum fungerer som ekstra gode kvadratmeter, ideelt som legeområde for børnene.

Udenfor venter en flot vedligeholdet have samt flere terrasse miljøer perfekte til sommerens grillfester. I forlængelse af haven har man et stor grund, hvor der er plads til evt. dyrehold. Den store garage er ekstraordinær med ATV-lift, og rummer flere rum samt et toilet, ideel for hobbyværksted!

Ejendommen ligger nær Gadbjergs skole og indkøbsmuligheder samt blot små ti minutters kørsel fra Jelling, kendt for sit rige kulturliv.

Dette hjem er den perfekte ramme for familielivet med masser af plads både inde og ude. Den store grund giver rig mulighed for leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel – og der er også mulighed for at holde dyr, hvis drømmen er et liv tættere på naturen. Den rummelige garage med integreret værksted er ideel til både hobbyprojekter og praktiske gøremål. Her får I ikke bare et hus – men et sted, hvor familien kan trives i mange år frem.

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: Tofthøj Møllevvej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026

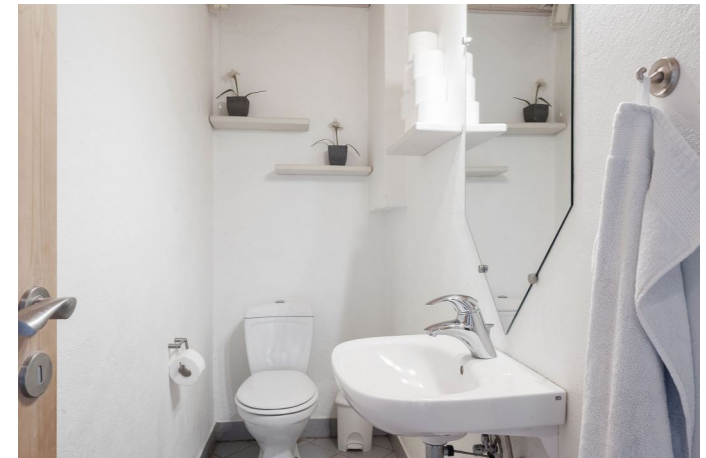




Adresse: Toftthøj Møllevvej 24, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026





Adresse: Toftthøj Møllevvej 24, Toftthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026



Adresse: Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 26 i Tofthøj By, Gadbjerg
BFE-nr.: 4368868
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1966/1997

Arealer*

Grundareal: 4.753 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 22 m²
Garage: 94 m²

* 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. 11.05.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4C

Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.269.000 kr.
Grundværdi: 504.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.015.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 403.200 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

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

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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

Konsekvens område:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger indenfor konsekvensområde. Spørg ejendomsmægler for nærmere information herom.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 340.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.000.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.25

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 5,10 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgift er fordelt som følgende:
Træpiller: kr. 12.000,-
El til opvarmning: kr. 1.900,-

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.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	4.234	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.458	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	597	I alt	kr.	1.675.750
Rottebekæmpelse	kr.	150			

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

19.873

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.976 md./ 107.717 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.404 md./ 88.849 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: 08.04.2026
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: Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 08.04.2026

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.: Nej

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.