



REAL

Rodalvej 88, 7183 Randbøl

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	295
Kontantpris	9.995.000	Andre bygninger	471
Ejerudgift	3.954	Grund ha	2,8151
Byggear	2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5208**

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: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Liebhaver i idylliske omgivelser med højt til himlen og skønne udearealer.

Ikke langt fra Randbøl og Ny Nørup, ja næsten midt imellem disse to byen, toner den fantastiske liebhaver ejendom frem i landskabet med en sublim beliggenhed.

Det er svært ikke at blive betaget af den naturskønne grund såvel som den smukke ejendom jo nærmere I kommer op ad indkørslen – det er idyl fra ende til anden.

Fra de mindre byer Randbøl og Ny Nørup er der ikke langt til hverken Vejle eller Billund (kun ca. 10 min. kørsel til Billunds Internationale Skole). Dog kan alle hverdagens fornødenheder nås i nabolaget, hvor der er alt fra indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter såvel som skole, der kan nås på bare 7 minutter på cykel. Det er således ingen sag at få en travl hverdag til at hænge sammen.

(se nærmere beskrivelse 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: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

Liebhaveri i idylliske omgivelser med højt til himlen og skønne udearealer.

Ikke langt fra Randbøl og Ny Nørup, ja næsten midt imellem disse to byen, toner den fantastiske liebhaver ejendom frem i landskabet med en sublim beliggenhed.

Det er svært ikke at blive betaget af den naturskønne grund såvel som den smukke ejendom jo nærmere I kommer op ad indkørslen – det er idyl fra ende til anden.

Fra de mindre byer Randbøl og Ny Nørup er der ikke langt til hverken Vejle eller Billund. Dog kan alle hverdagens fornødenheder nås i nabolaget, hvor der er alt fra indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter såvel som skole, der kan nås på bare 7 minutter på cykel. Det er således ingen sag at få en travl hverdag til at hænge sammen.

Ejendommen, der har både solpaneler og solcelleanlæg, er opført i 2009 for så vidt angår stuehuset og senere er udhusbygningerne kommet til. Grunden er på 2,8 ha. og her er adgang til egen sø med bådebro samt en stor parklignende have, der udover shelter, skønne opholdsmiljøer samt et ekstra uderum i form af et orangeri byder på masser af plads til udeliv og leg. Ejendommens udtryk og design er gennemtænkt og opført i ældre landlig stil, der passer godt ind i de nærmeste omgivelser.

En storslået udsigt til vand og den store grund, er ikke det eneste, der gør denne ejendom til noget ganske særligt. Her er der i sandhed kræset om detaljerne, ligesom kvaliteten er i højsæde fra inderst til yderst. Boligens mange kvadratmeter er fordelt på tre etager. Der er gulvvarme overalt i stuehuset, i garagebygningen såvel som i kontoret i hallen. Boligen har genvexanlæg, IHC anlæg såvel som centralstøvsuger.

I den store hall med en imponerende loftshøjde og gode lysindfald bydes I velkommen i stueplan, hvor det store køkken/alrum er hjemmets samlingspunkt, og herfra er der adgang til de to stuer. I modsatte side af huset har I to værelser, badeværelse samt bryggerset. Dertil kommer et gæstetoilet samt kontor. Via den smukke sorte trappe, der prydes af den smukke granitflise i farven black galaxy, ankommer I til førstesalen, der indeholder to værelser, teknikrum, et badeværelse med bruseniche og spabadekar, kontor og et soveværelse med eget walk-in closet. Sidst men ikke mindst har I her en fantastisk stue med udgang til den sydvendte tagterrasse, hvorfra udsigten til søen kan nydes til fulde. Endelig er der kælder, som er et mesterværk for sig med vinkælder og murede detaljer.

Dertil kommer udbygningerne, der alle er opført i samme byggestil ligesom de er fuldt isolerede. Garagebygningen indeholder dobbelt garage, gildesal/multirum med vand/afløb samt separat badeværelse og fyrrum med pillefyr. Havehuset, som også er muret i samme flotte stil, indeholder overdækket terrasse, hobbyrum og redskabsrum. Den store erhvervshal indeholder entre, badeværelse, stort kontor med køkkenfaciliteter og den store hal med loft til kip. Desuden findes der gode disponible rum over kontordelen.

Ejendommen er særdeles velegnet til den pladskrævende familie, som evt. har virksomhed, hvor der er brug for ekstra meget plads.

Ejendommen kan ikke beskrives, den skal opleves og de håndværksmæssige detaljer skal ses.

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

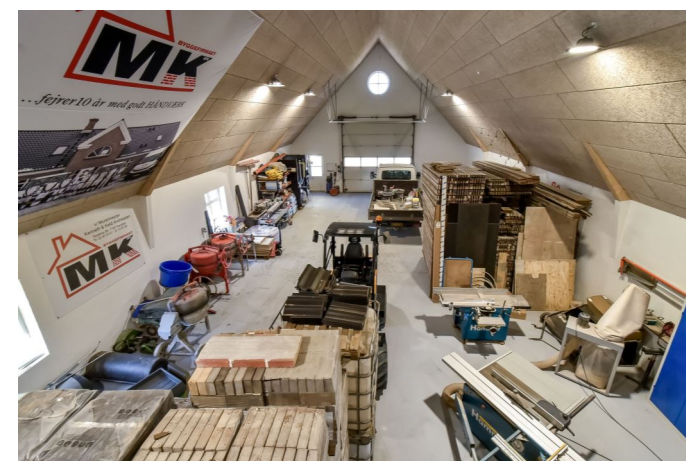
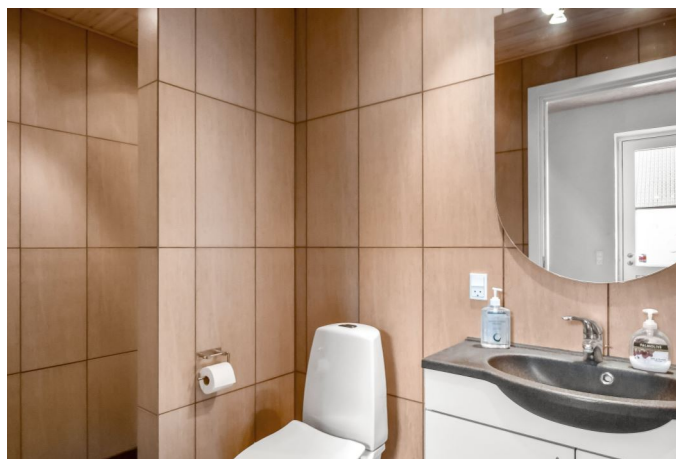
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

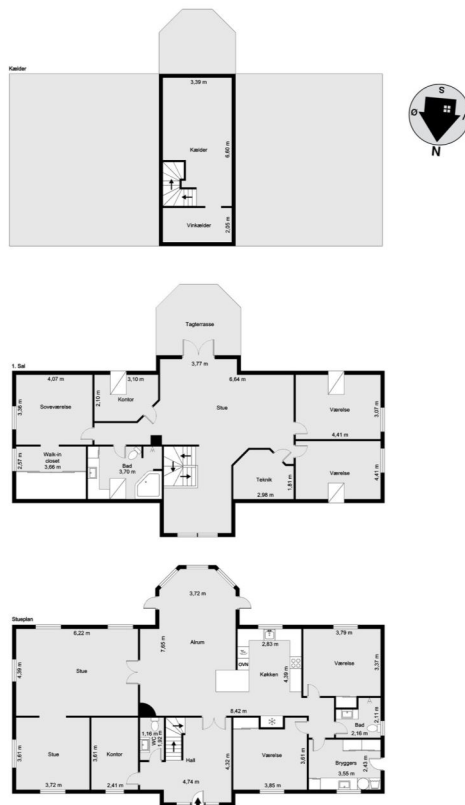
Dato: 31.01.2026



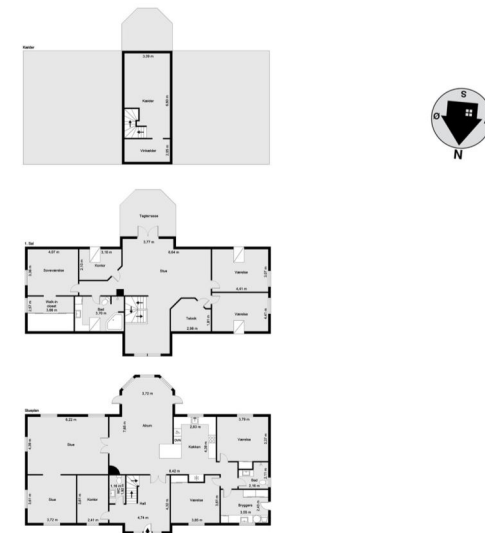
Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

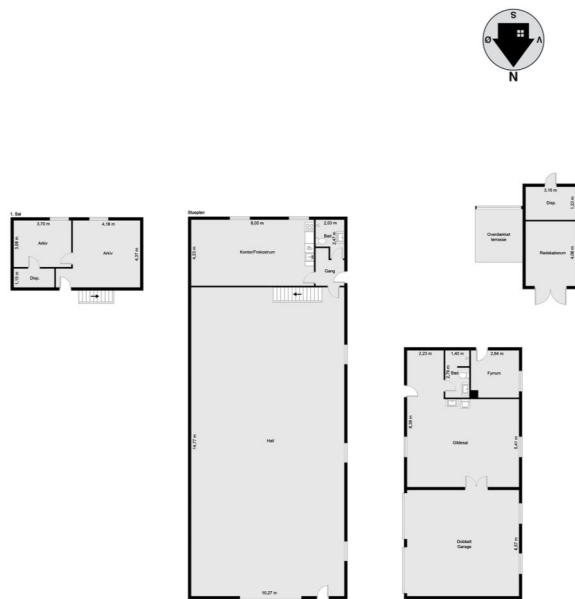


Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

17 e Lihme By, Nørup

Arealer i alt

Areal

2,8151 ha

2,8151 ha

Heraf vej

985 m²

985 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Udhus, garage, gildesal

Nr. 3 Udhus

Nr. 4 Bygning til lager

Nr. 5 Udhus

Bygningsareal i alt

Areal

120 m²

25 m²

278 m²

48 m²

471 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
medfølger ikke.

Besætning og beholdninger

medfølger ikke.

Købesummens fordeling

Ejerboligen

Jorden

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)

Købesum i alt

kr. 6.500.000

kr. 1.995.000

kr. 1.500.000

kr. 9.995.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Udhus, garage, gildesal

Udhus

Bygning til lager

Udhus

Andre bygninger i alt

kr. 600.000

kr. 900.000

kr. 900.000

kr. 1.500.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at vandforsyning er et fælles privat vandværk med i alt 6 husstande.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er pilerensningsanlæg.

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er ikke varslet påbud om ændring.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses disse ikke er observeret på ejendommen, men at der ikke stilles garanti herfor.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Bebygget landbrug, helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	17 e Lihme By, Nørup
BFE-nr.:	4374932
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat
Kloak:	SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.705.000 kr.
Grundværdi bolig:	990.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.631.250 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	792.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,8151 ha
- heraf vej	985 m ²
Boligareal i alt:	295 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	105 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Driftsbygninger m.v.:	471 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.08.2019 Servitut om beplantningsbælte.
05.05.1865 Dok om tørv (servitut findes ikke i tinglysning).
23.11.1967 Dok om adgangsbegrænsning mv.
31.10.1986 Dok om vandforsyning mv.
20.08.2010 Dok. om elkabel

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab
Miele opvaskemaskine
Gorenje ovn
Voss kogeplade
Electrolux emhætte
Electrolux fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør ca. 7-8 tons træpiller.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejemeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Antenne-/internetforhold:

Norlys (der er ikke taget højde for udgifter til antenne og internetforbindelse i ejerudgifterne).

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr 3.705.000
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 990.000

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.



Adresse: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.619	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld bolig	kr.	8.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Husforsikring	kr.	10.067	I alt	kr.	10.056.850
Renovation	kr.	3.499	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	1.151			
Årlig tømning af septik-/trixtank	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		47.452			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.485 md./ 641.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 44.119 md./ 529.430 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: 31.01.2026
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: Rodalvej 88, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 501-5208
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 31.01.2026

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/1% Obligationslån	Obligationslån	3.261.979	3.261.979	2.856.205	DKK	1	279.829	15,50	3,73			Nej	
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	837.933	837.933	755.669	DKK	0,5	89.105	12,75	3,64			Nej	

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

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.