



**REAL**

## Tofthøj Møllevej 24, Tofthøj, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>161</b>
Kontant	<b>1.650.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.664</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.753</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1997</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **714-2090**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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. 1.664

Dato: 01.07.2026



### Charmerende villa med rummelig garage og stor naturskøn grund

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 levestuen. 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 terrassemiljøer 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.

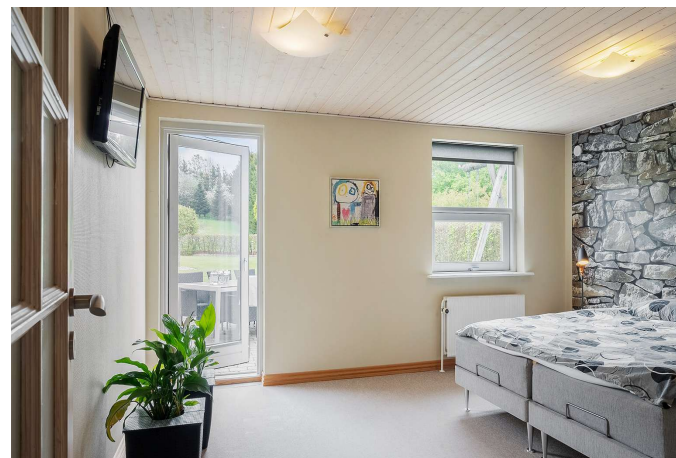
Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg



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

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026

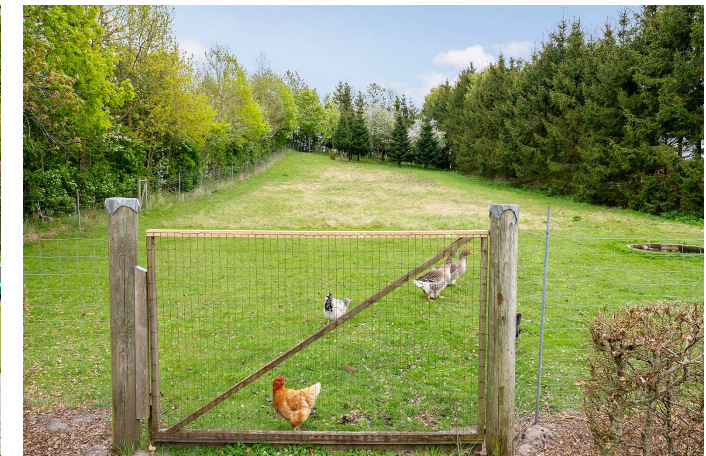
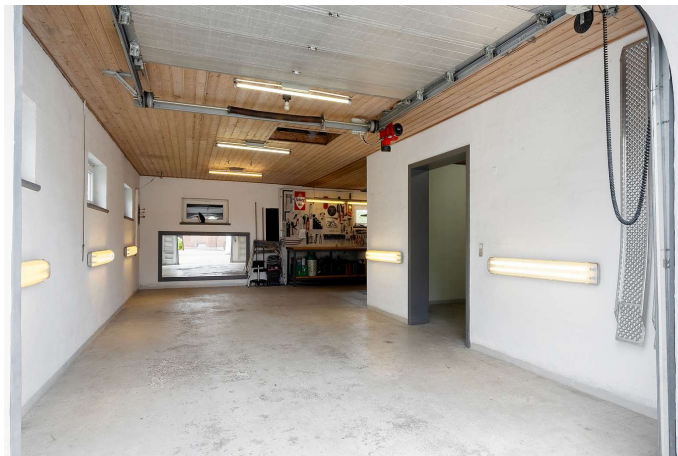




Adresse: Toftthøj Møllevvej 24, Toftthøj, 7321 Gadbjerg  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026







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

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026





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

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 26i Tofthøj By, Gadbjerg  
BFE-nr.: 4368868  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966/1997

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.753 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 161 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 22 m<sup>2</sup>  
Garage: 94 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.05.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4C

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

De i køkkenværende hårdehvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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:

**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.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 5 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift er fordelt som følgende:

Træpiller: kr. 12.000,-  
El til opvarmning: kr. 1.900,-

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 714-2090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.178	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	4.234	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.407	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	623	I alt	kr.	1.671.167
Rottebekæmpelse	kr.	149	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.381			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.971			

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 9.002 md. / 108.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.355 md. / 88.264 år v/24,29 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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. 1.664

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 340.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Vi glæder os til at møde dig.