



REAL

Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	313
Kontantpris	1.395.000	Værelser	12
Ejerudgift	2.949	Grund m2	3.625
Byggeår/ombygget	1919/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5676**

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: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Ålbækvej 20 – en ejendom, der forener en fantastisk beliggenhed med en verden af muligheder.

Denne flotte villa er opført i 1919 og ligger på en stor grund på hele 3.625 m² - omgivet af smuk natur. Ejendommen har tidligere været anvendt som bl.a. skole, bed & breakfast og senest restaurant, hvilket forklarer husets rummelige og alsidige indretning, der kan tilpasses mange forskellige behov. Bla. kan der indrettes flere "lejligheder" hvis man vil bo flere generationer sammen eller man kan bruge huset som det er i dag med plads til alle.

Med et samlet boligareal på 313 m² fordelt på stueplan og 1. sal, er der god plads til både bolig og hobby formål. Udover boligarealet er der yderligere en kælder på 85 m² og garage på 62 m², der kan bruges til lager, værksted eller kreative projekter.

Ålbækvej 20 er en ejendom, der tilbyder plads, potentiale og en unik beliggenhed for den kreative køber, der ønsker at udleve sine bolig- eller kreative drømme. Med sin attraktive pris og mange anvendelsesmuligheder er dette en sjælden chance for at få en bolig, der kan tilpasses præcis dine behov.

Ejendommen er omgivet af fredelige, grønne omgivelser, der inviterer til afslapning og friluftsliv. Her er du tæt på åbne marker og skovområder, som indbyder til gåture og naturoplevelser lige uden for døren.

Samtidig er der nem adgang til nærliggende byer som Give og Billund, hvor du finder alt fra indkøb og skoler til fritidsaktiviteter. Billund byder desuden på spændende attraktioner som LEGOLAND, LEGOHouse, Lalandia og en international lufthavn.

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.

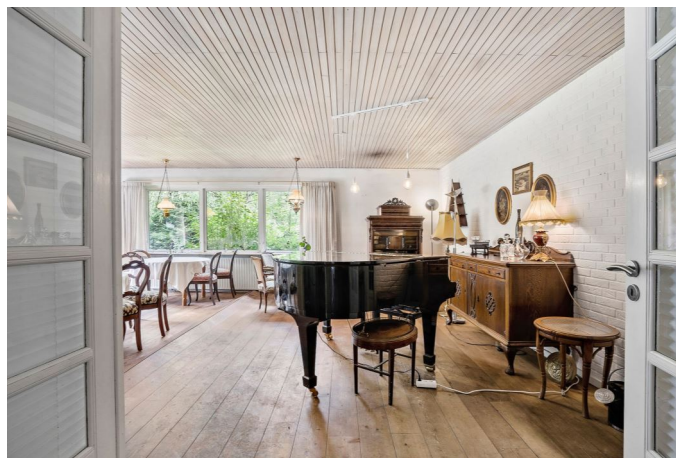
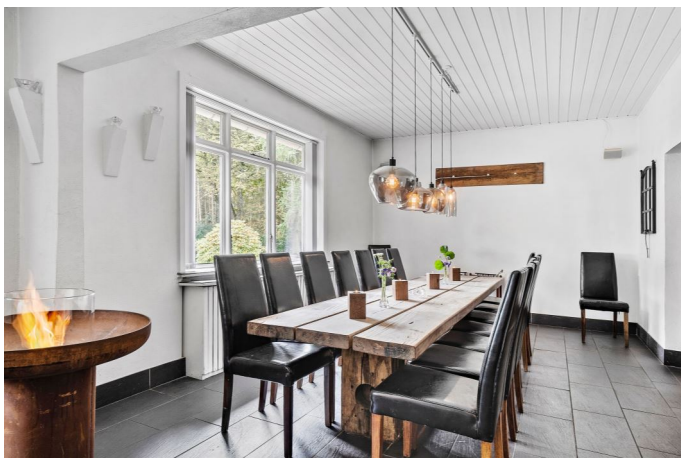
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

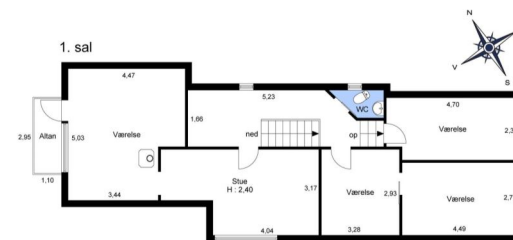
Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

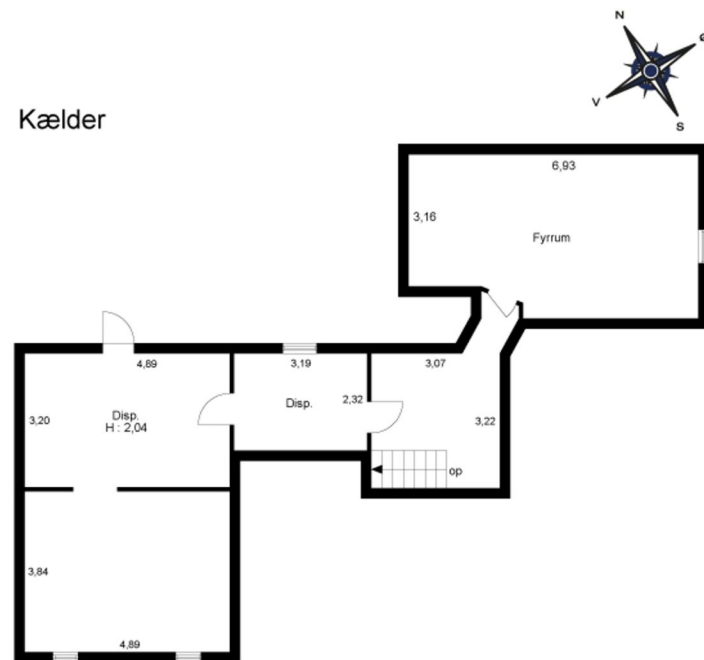


Vejledende tegning uden ansvar.

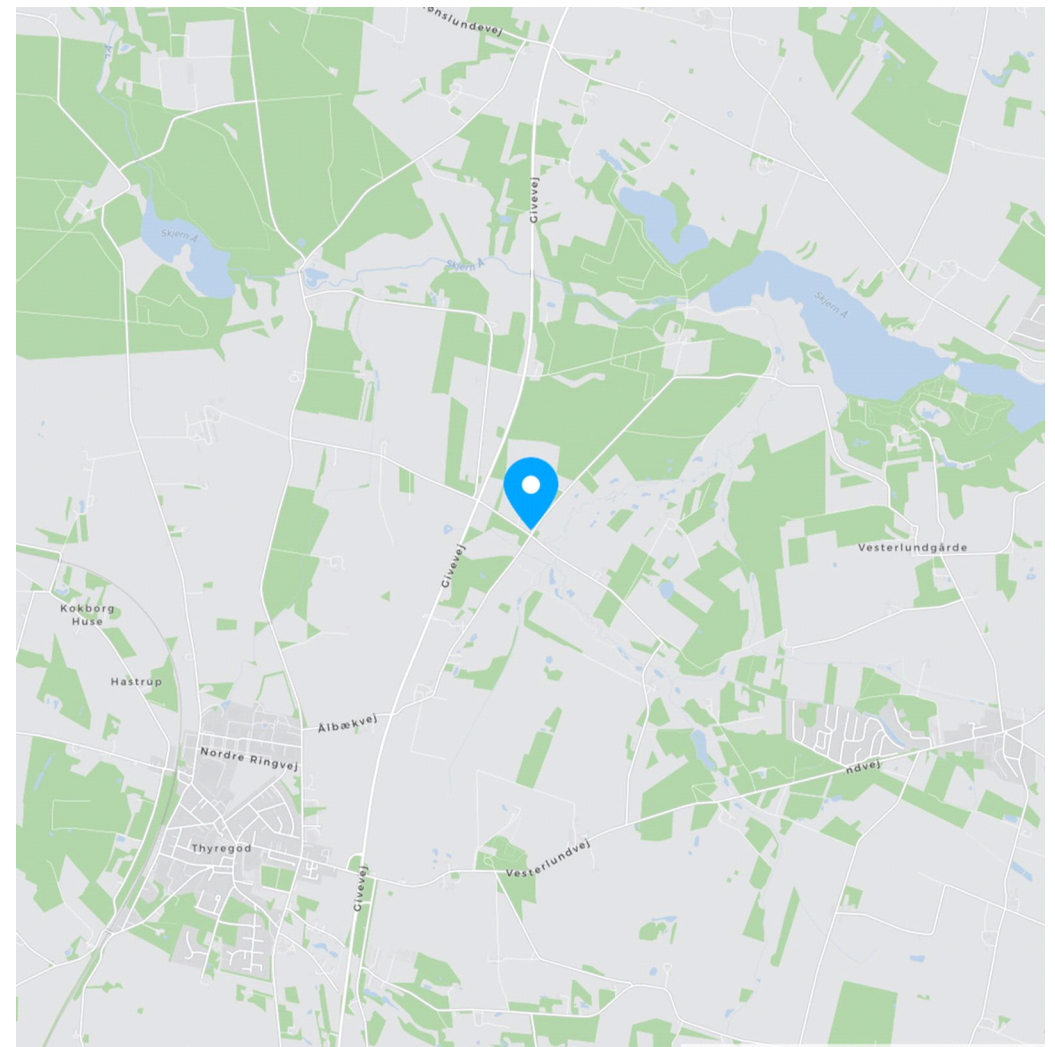
Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 c Ålbæk Gde., Thyregod
BFE-nr.:	4359605
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Beplantet filteranlæg - OP-niveau
Varmeinstallation:	Brændefyr/pillefyr
Opført/ombygget år:	1919/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.898.000 kr.
Grundværdi:	432.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.518.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	345.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.625 m ²
Boligareal i alt:	313 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Garage:	62 m ²
Udhus:	15 m ²
Skur v. garage:	10 m ²
Halvtag:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1994 - Dok om vilkår for ferielejlighed mm

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

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: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 47.000 Forbrug: 12,60 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr/pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse i stueplan fra ca. 1994 samt det brune badeværelse v. restauranten fra 1976.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.744	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.629	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	16.068	I alt	kr.	1.405.250
Renovation	kr.	3.461	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.	1.653			
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Tømning af septiktank	kr.	875			
Statsafgift spildevand	kr.	1.808			
Ejerudgift i alt 1 år		35.392			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.525 md./ 90.298 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.206 md./ 74.468 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: 06.01.2026
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: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

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:

Ingen

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	987.419	987.419	958.995	DKK	1	171.987	6,50	2,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskabe: 2 stk af mærke Zanussi fra 2015, 1 stk af mærke Liebherr 2015
Fryser: Kummefryser af mærke Atlas 2015
Emhætte af mærke Electrolux 2012
Komfur af mærke Mareno 1983
Ovn af mærke Zanussi 1983
Kogeplader med gas i industrikøkken (flaskegas)
Opvaskemaskine af mærke Zanussi 2018
Vaskemaskine af mærke Bosch 2015
Tørretumbler af mærke Candy 2015
Mikrobølgeovn af mærke GGM Gastro 2017
Vinkøleskab af mærke GGM Gastro 2016
Ladestander fra Clever

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

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

Internet- og antenneforhold:

Altibox

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller, solceller og biogasanlæg. Se mere info på: <https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

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:



Adresse: Ålbækvej 20, Ålbæk, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5676
Ejerudgift/md.: kr. 2.949

Dato: 12.01.2026

Der findes 1 pillebrændeovn 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.

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.

Ejerskifteforsikringstilbud kan ikke opnås

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring. På baggrund af ejendommens fysiske tilstand, har forsikringsselskabet givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. I denne forbindelse gøres køber særligt opmærksom på, at sælger i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har opfyldt sine forpligtelser, og dermed er fritaget af det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 5.

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.