

REAL



Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	799.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.512	Grund m ²	1.051
Byggeår/ombygget	1935/1977	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5403**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026



Charmerende villa med stort potentiale i naturskønne Langelund

Velkommen til denne charmerende villa, beliggende i den idylliske og stille by Langelund - ikke langt fra Give. Her får du muligheden for, at skabe dit drømmehjem i en bolig, der emmer af potentiale. Villaen er opført i 1935 og har et boligareal på hele 157 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både den store familie, eller dem der ønsker ekstra rum til hobbyer og gæster.

Huset byder på mange gode værelser, som kan indrettes efter behov. En særlig fordel ved denne ejendom, er det potentielle teenage- eller seniorafsnit med eget thekøkken og bad – perfekt til familiens unge eller ældre medlemmer, der ønsker lidt mere privatliv. Med to badeværelser er der også god kapacitet til, at imødekomme en travl hverdag for alle husets beboere.

Ejendommen har fået skiftet tag til et ståltag, hvilket sikrer holdbarhed og minimal vedligeholdelse mange år frem. Huset trænger generelt til en ensretning i stilen, samt oprydning og maling for at bringe det tilbage til sin fulde glans. Dette giver dig muligheden for, at sætte dit helt personlige præg på indretningen.

Grunden omkring huset er rummelig, og byder på to store drivhuse samt en stald, hvilket gør den ideel for haveentusiasten, eller dem med interesse for smådyrshold. Den store grund giver også mulighed for udendørs aktiviteter året rundt – fra sommerfest under åben himmel, til hyggelige vinteraftener omkring bålpladsen.

Området omkring Langelund ligger tæt på Omme Å, og tilbyder dermed smukke naturoplevelser lige udenfor døren. Langelund er et mindre men hyggeligt område, med et stærkt lokalsamfund. De større faciliteter findes en kort køretur væk i Give. Her finder du alt fra skoler og daginstitutioner, til indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun et hjem, men også en livsstil tæt på naturen, uden at gå på kompromis med bekvemmelighederne fra byen. Det er sjældent man finder så meget potentiale samlet ét sted – kom selv ud og oplev mulighederne!

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: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

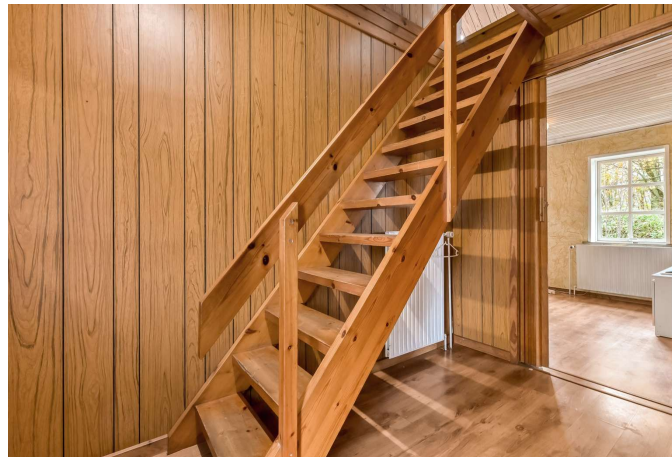




Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026





Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026



Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

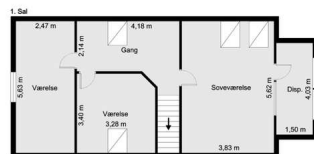




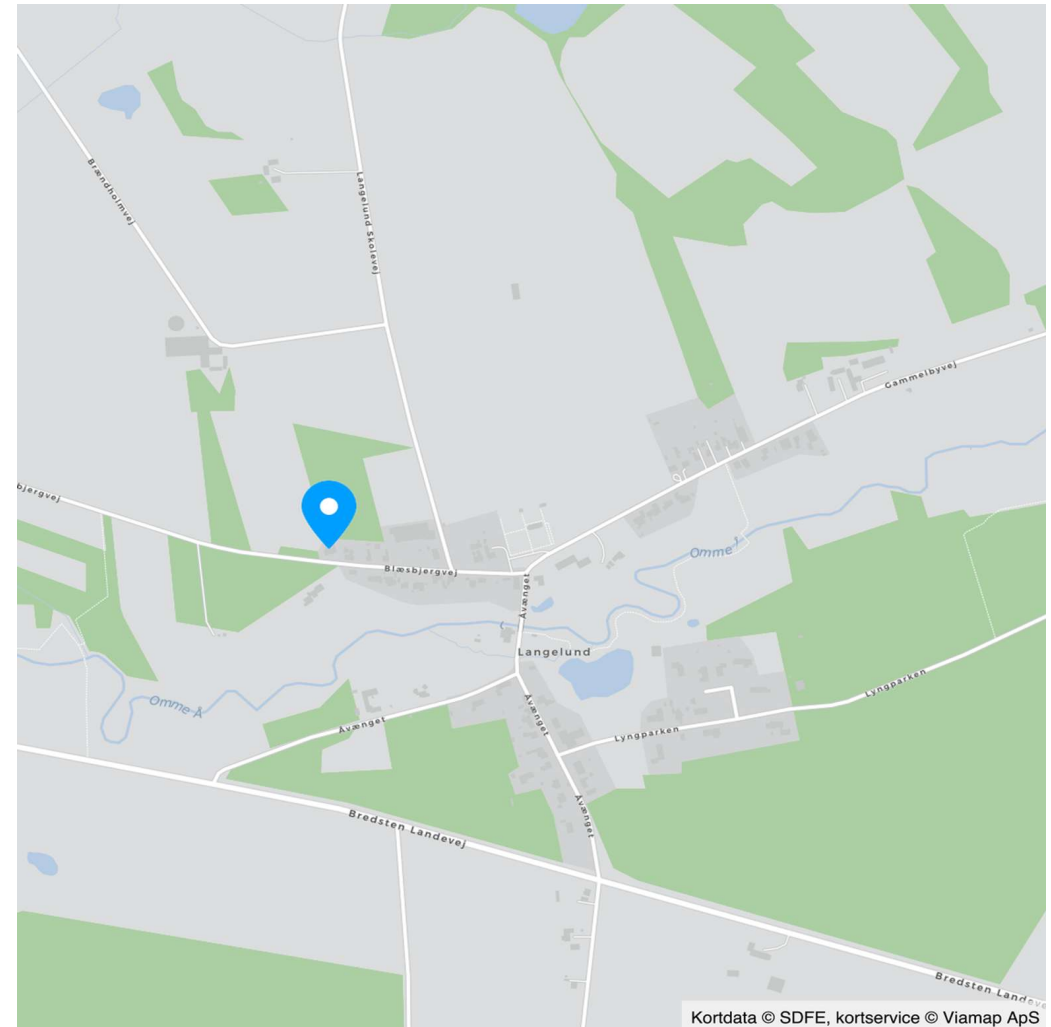
Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)





Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2p Nr. Langelund, Ringive
BFE-nr.: 4356257
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1935/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.076.000
Grundværdi: 374.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 860.800
Grundlag for grundskyld: 299.200

Arealer**

Grundareal: 1.051 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Øvrige arealer:
Garage: 31 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 99.L.28 - Langelund

Tilbehør:

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

Whirlpool køleskab Bosch opvaskemaskine EmhætteOvn Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.100 Forbrug: 7 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varminstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Indeholdt i omkostningen er den el der bruges til op-
varmning på kr. 6.400,- jf. energimærket
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelser

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
salgsopstillingens 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 E



Adresse: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.390	Kontantpris	kr.	799.000
Grundskyld	kr.	3.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.270	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.067
Skorstensfejning	kr.	1.285	I alt	kr.	814.717
Rottebekæmpelse	kr.	58			
Husforsikring	kr.	6.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.145			

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/nettoyldelse 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.456 md. / 53.468 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.640 md. / 43.676 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: 30.04.2026

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: 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: Blæsbjergvej 18, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 799.000

Sagsnr.: 501-5403
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 25.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 482.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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. Følgende bygninger er ikke registreret på BBR: Carport, overdækket terrasse, stald, "lejlighed" med køkken, bad og disp. rum i sekundær bygning, begge drivhuse.

Antenne-/Internetforhold:

Det er køber eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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.

Separatkloakering

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring

af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes én brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.