



REAL

Langgade 56, 7321 Gadbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	499.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.336	Grund m2	433
Byggear	1928	Energimærke	F

Sagsnr. **701-5909**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Søger du en funktionel bolig, hvor du kan flytte direkte ind og sætte dit eget præg over tid? På Langgade 56 får du en robust ramme til en stærk pris. Ejendommen fra 1928 er løbende vedligeholdt, så den fremstår i en stand, hvor den uden problemer kan bebos fra dag ét. Standen er pæn og velholdt, men uden at være "lækkert renoveret". Her er fokus på funktionalitet og muligheder.

Nøgletal og muligheder:

Prisen: Udbudspris på kun **499.000 kr.** Ejerudgifterne er ligeledes lave. Prisen er sat, så den afspejler boligens nuværende stand og alder.

Indflytningsklar: Huset er fuldt funktionelt. Du kan bo her, mens du planlægger eventuelle moderniseringer.

Størrelse: 126 m² boligareal og ca.50 m² skur/udhus, der giver god plads til opbevaring eller hobbyrum.

Grund: Nem og overskuelig grund på 433 m², der passer til dem, der ikke ønsker at bruge weekendene på havearbejde.

Beliggenhed i Gadbjerg

Gadbjerg er en velfungerende landsby med et aktivt lokalsamfund i Vejle Kommune. Her er gode naboer og en rolig atmosfære, med kun cirka 20 minutters kørsel til Vejle centrum.

Et godt køb for den rigtige køber:

Dette er en bolig for dig, der ser værdien i en lav anskaffelsespris og mulighederne for at skabe dit drømmehjem over tid.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026



Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

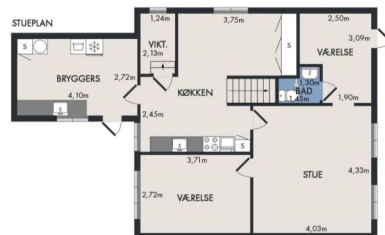


Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 y Refstrup Hgd., Gadbjerg
BFE-nr.:	4368319
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	798.000 kr.
Grundværdi:	469.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	375.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	433 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	3 m ²
Udhus:	56 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Bolig- og erhvervsområde, Gadbjerg
Kommuneplan: 2021 - 2033
Kommuneplan: Boligområde ved Langgade i Gadbjerg
Kommuneplan: Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet
Kommuneplan: Planstrategi 2019
Spildevandsplan: GD009 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i
samme ledning)
Varmeplan: Gældende varmeplan Vejle Kommune

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: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring TrekantOmrådet
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 32.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Anden varmekilde
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet at det er etableret en luft til luft varmepumpe. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og/eller spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.



Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at bygning nr. 3 ikke har en garage, da det er lavet om til værksted.



Adresse: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.256	Kontantpris/udbetaling	kr.	499.000
Grundskyld	kr.	3.940	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Husforsikring	kr.	5.078	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.697	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	61	I alt	kr.	518.968
			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		16.031			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.738 md./ 32.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.257 md./ 27.083 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: 29.01.2026
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: Langgade 56, 7321 Gadbjerg
Kontantpris: kr. 499.000

Sagsnr.: 701-5909
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Kogeplade: Siemens Studioline
Ovn: Silverline
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: ukendt
Emhætte: ukendt

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.