



REAL

Bøgevej 2A, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.824	Grund m ²	778
Byggeår/ombygget	1965/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5793**

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: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026



Velholdt hus nær skole og midtby

Beliggende i det rolige og eftertragtede "trækvarter" i Give – centralt mellem midtbyen og Firkløver Skolen – finder du denne velholdte villa på Bøgevej 2A. Huset, oprindeligt opført i 1965, fremstår i dag som et sammenhængende og rummeligt étplanshus på 190 m² efter senere tilbygninger og moderniseringer.

Villaen byder velkommen via en entré og fordelingsgang, der giver adgang til husets mange rum: Fra bryggers er der adgang til spisekøkken og til et kontor/værelse. Boligen rummer desuden to badeværelser – et i hver ende af huset – hvilket giver god fleksibilitet og komfort for en større familie. Den sociale del af hjemmet består af en stue med gulvvarme og brændeovn samt en dagligstue og en elegant spisestue, hvor Junckers massive trægulve tilfører varme og karakter. Foruden soveværelse er der to gode værelser, som kan fungere som børneværelser eller gæste-/arbejdsværelser alt efter behov.

Taget blev skiftet i 1998, og huset er efterisoleret — et vigtigt element for både komfort og energieffektivitet. Der er installeret solceller og opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket samlet set vidner om ejendommens vedligeholdelse og fokus på både drift og fremtidssikring. Vinduerne er af teak- og mahogni, hvilket afspejler en klassisk og solid byggestil, hvor materialer af høj kvalitet stadig bærer huset flot.

På grunden findes en stor carport med tilhørende redskabsrum og udhus — ideelt til biler, hobby eller haveudstyr. Endvidere ligger huset med kort afstand til både skole, børnehave og idrætsfaciliteter, hvilket gør det særligt velegnet for familier med børn.

Alt i alt tilbyder Bøgevej 2A et rummeligt familiehus, som trods sin alder fremstår særdeles velholdt. Her får man en bolig med gode, klassiske kvaliteter og solid bygningshistorie — og stadig med mulighed for individuelle moderniseringer og personlig indretning.

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: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026

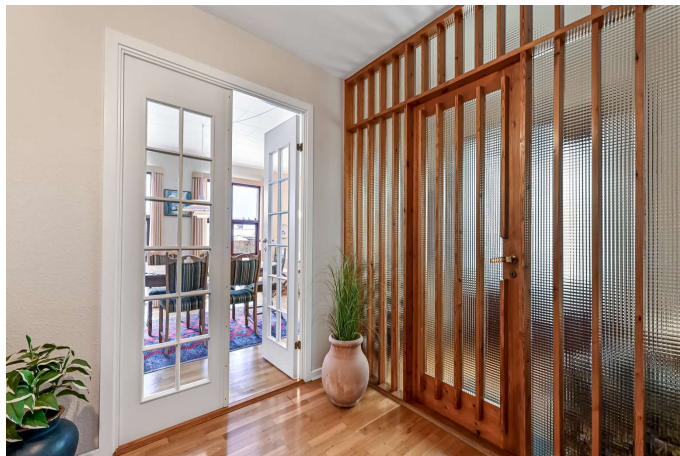




Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026





Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026





Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026



Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 5de Give By, Give
BFE-nr.: 4349078
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.525.000
Grundværdi: 379.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.000
Grundlag for grundskyld: 303.200

Arealer**

Grundareal: 778 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Carport: 40 m²
Carport: 40 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

- Nr. 1: 01.07.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forpligtigelser overfor vand- og elværker mv , Resp lån i off midler
- Nr. 2: 29.10.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 07.06.2005 - Lokalplan nr. 030103 Vedr. 1-CA

Planer

Lokalplan 030103 - Boligområde ved Torvegade, Ellevej m.fl., Give

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. ukendtOpvaskemaskine mrk. BoschOvn mrk. VossInduktions kogeplade mrk. ukendtEmhætte mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 26 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske fjernvarmeforbrug i 2024
udgjorde: 22.423 MWh til i alt kr. 10.224,89,-
Der er gulvvarme i følgende rum: Pejsestue og begge badeværelser.

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 C



Adresse: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.222	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.818.213
Rottebekæmpelse	kr.	130	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.	6.957			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.890			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.867 md. / 118.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.062 md. / 96.745 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bøgevej 2A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5793
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 06.04.2026

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

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:

Sælger benytter i dag Norlys og altibox er lagt ind. Køber er forpligtet til selv, 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.

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.

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.

Overtagelse

Overtagelse af ejendommen kan tidligst ske fra den 01.07.2026.

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.