

REAL



Åsbjerg 59, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.310	Grund m2	537
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5711**

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: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og veludnyttet 1-plans villa

Denne charmerende villa, opført i 2005, tilbyder en unik kombination af moderne komfort og klassisk stil. Med sine veludnyttede 118 m² bolig er den ideel for både familier og par, der ønsker et hjem med plads til både hverdagens gøremål og afslapning. Villaen er flot og vedligeholdt, såvel ude som inde. Alt fremstår således lyst, venligt og indflytningsklart

Beliggende i et roligt villakvarter, der ligger med cykelafstand til både midtbyen og idrætscentret. Stisystemer forbinder kvarteret med byen på kryds og tværs, mens Give golfbane og naturen omkring ligger lige overfor.

Huset har to indgange hvor den daglige indgang byder på et lyst og praktisk bryggers og som leder dig direkte ind i køkkenet. Det åbne køkken/alrum/stue skaber et rummeligt hjørterum i boligen, hvor madlavning, spisning og samvær smelter sammen. Køkkenet er holdt i tidløse hvide elementer. Den delvist åbne stue har flotte lyse gulve, der tilfører varme til rummet samt giver mulighed for at skabe hyggelige kroge til afslapning.

I villaen finder du tre fine værelser alle med lyse gulve. Det ene værelse ligger lidt for sig selv, med det ene badeværelse ved entréen og kan fungere perfekt som en privat forældreafdeling. De to badeværelser er begge pæne og velholdte med moderne faciliteter.

Udendørsarealerne kræver minimal vedligeholdelse med den flisebelagte indkørsel, som fører direkte op til carporten. Forhaven præsenterer sig pænt med simple bede mens baghaven hovedsageligt består af græsplæne med få buske samt en dejlig flisebelagt terrasse – perfekt til sommerens grillfester eller stille eftermiddage med en god bog.

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: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

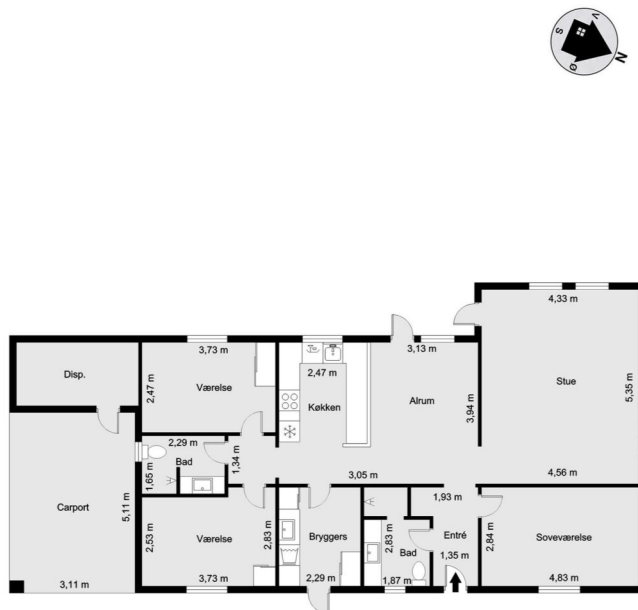
Dato: 29.01.2026



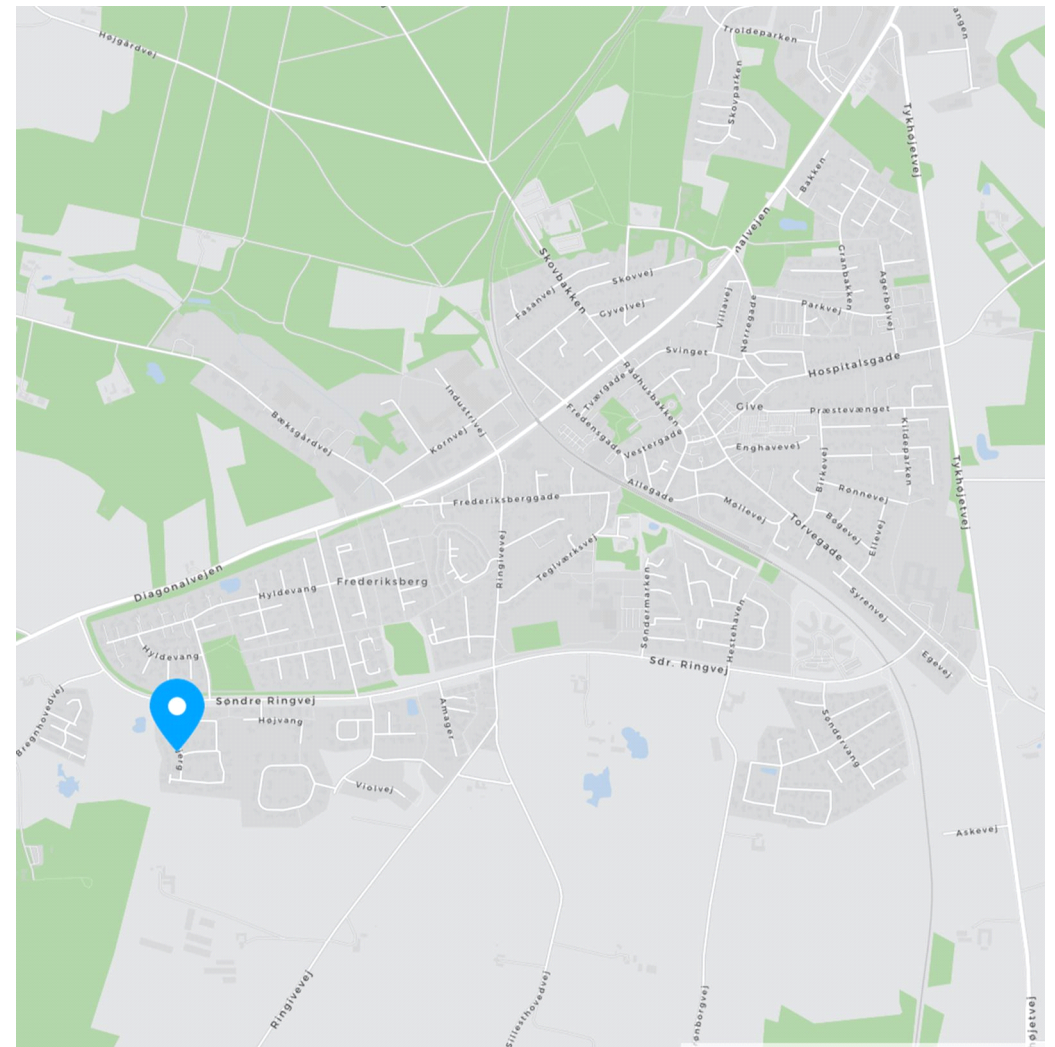
Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14 Ip Give By, Give
BFE-nr.: 8229678
Zonestatus: Byzone
Vand: Give Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Grundareal: 537 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 26 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.555.000 kr.
Grundværdi: 310.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.244.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 248.000 kr.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 24.07.1980 Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg, tilbagekøbsret m.m.
Prioritet forud for al pantegæld
Lyst d. 12.10.1982 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Lyst d. 30.07.1996 Lokalplan nr 120233

Planer:

Lokalplan nr
120233.....https://dokument.plandata.dk/20_1318050_APPROVED_1326361845041.pdf

Kommuneplan 2021 - 2033 - Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Kommuneplan 2025 - 2037 - Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give - Link til plandokument.
..... https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give - Link til plandokument.
..... https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet - Link til plandokument.
.....
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 - Vejle kommune - Link til plandokument.
.... https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Planstrategi for Trekantområdet Danmark - Link til plandokument.
.. https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF TrekantOmrådet
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 11,84 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Hele huset.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	2.604	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	2.507	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.966	I alt	kr.	2.117.098
Grundejerforening	kr.	200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Ejerudgift i alt 1 år		15.725			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.286 md./ 135.431 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.308 md./ 111.699 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: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åsbjerg v/Peter Vilstrup Tomsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

LG Køl/fryseskab

AEG Komfur

Bosch Opvaskemaskine

Thermex Udtræksemhætte

AEG Vaskemaskine

Medfølger ikke:

Robotstøvsuger og robotplæneklipper.

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. Redskabsskur i haven er ikke registreret og vil heller ikke blive det i forbindelse med en handel.

Internet - og antenneforhold:

Det er købers 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.

Foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Åsbjerg 59, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 501-5711
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 29.01.2026

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.

Dødsbo sælger - Ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Hjertestarter

Der forefindes en hjertestarter for hele området, placeret ved huset. I redsskabsskuret sidder der en bimåler til strøm. Dette afregnes en gang om året, og grundejerforeningen betaler for strømmen.

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.