

REAL



## Skovvænget 4, Farre, 7323 Give

|                  |                  |                        |              |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup>   | <b>197</b>   |
| Kontant          | <b>1.795.000</b> | Erhverv m <sup>2</sup> | <b>120</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.444</b>     | Grund m <sup>2</sup>   | <b>1.824</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1972/2009</b> | Energimærke            | <b>D</b>     |

Sagsnr. **501-5684**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://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: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



### Stor villa med rummelig værksted

Velkommen til denne rummelige villa beliggende i landsbyen Farre, hvor du kan nyde roen og den smukke udsigt over åbne marker. Villaen, der oprindeligt blev bygget i 1972, har gennemgået omfattende renoveringer og tilbygninger i perioden 2012 & 2013. Heriblandt er der blevet lagt et nyt stålpladetag på selve huset, hvilket sikrer en robust beskyttelse mod elementerne.

Ejendommen byder på et generøst boligareal på hele 197 m<sup>2</sup>, som inkluderer fire børneværelser samt et godt kontor eller multirum, som fungerer som fordelergang til 2 af de 4 børneværelser. Køkkenet er udstyret med mørke køkkenelementer og åbner op til stuen via en elegant dobbelt fransk dør. Stuen indbyder til hygge og her er plads til både spisebord og sofaafsnit. Her er opsat troltloft som giver optimal akustik i rummet. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen, hvorfra du kan nyde haven året rundt.

Huset rummer også et bryggers med naturgasfyr samt en fordelergang, der leder dig til husets badeværelse som har komfortabel gulvvarme. I forbindelse med tilbygningen fra 2012 blev der skabt en indbydende entré samt et stort soveværelse komplet med en rummelig skabsvæg.

Udendørs finder du en dejlig have anlagt med en ekstra træterrasse - perfekt til at finde sol eller læ uanset årstiden. Derudover hører der til ejendommen et godt værksted på hele 120 m<sup>2</sup> opført i gasbeton blokke og pålagt eternittag, ideelt for hobbyprojekter eller som oplag.

Villaen fremstår rimelig indflytningsklar; dog vil I med lidt maling og eventuel udskiftning af gulvbelægning kunne sætte jeres eget præg på stedet.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Træterrasse



Terrasse



Have

Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



Bryggers



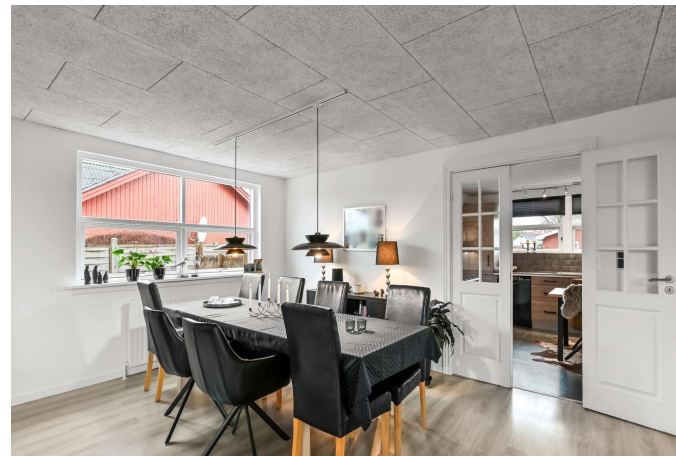
Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Stue

Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



Stue



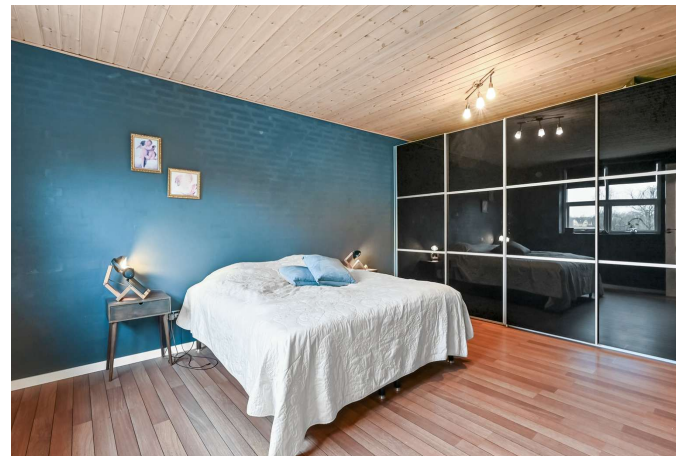
Stue



Stue



Entré



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



Værelse 1 af 4



Værelse 2 af 4



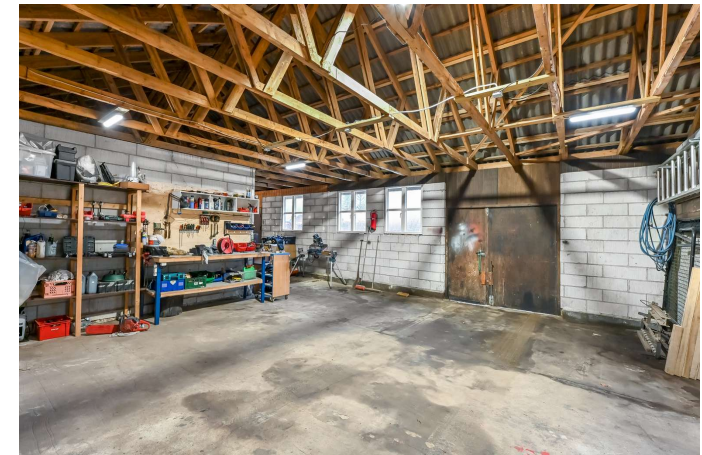
Værelse 3 af 4



Kontor - multirum



Værksted



Værksted



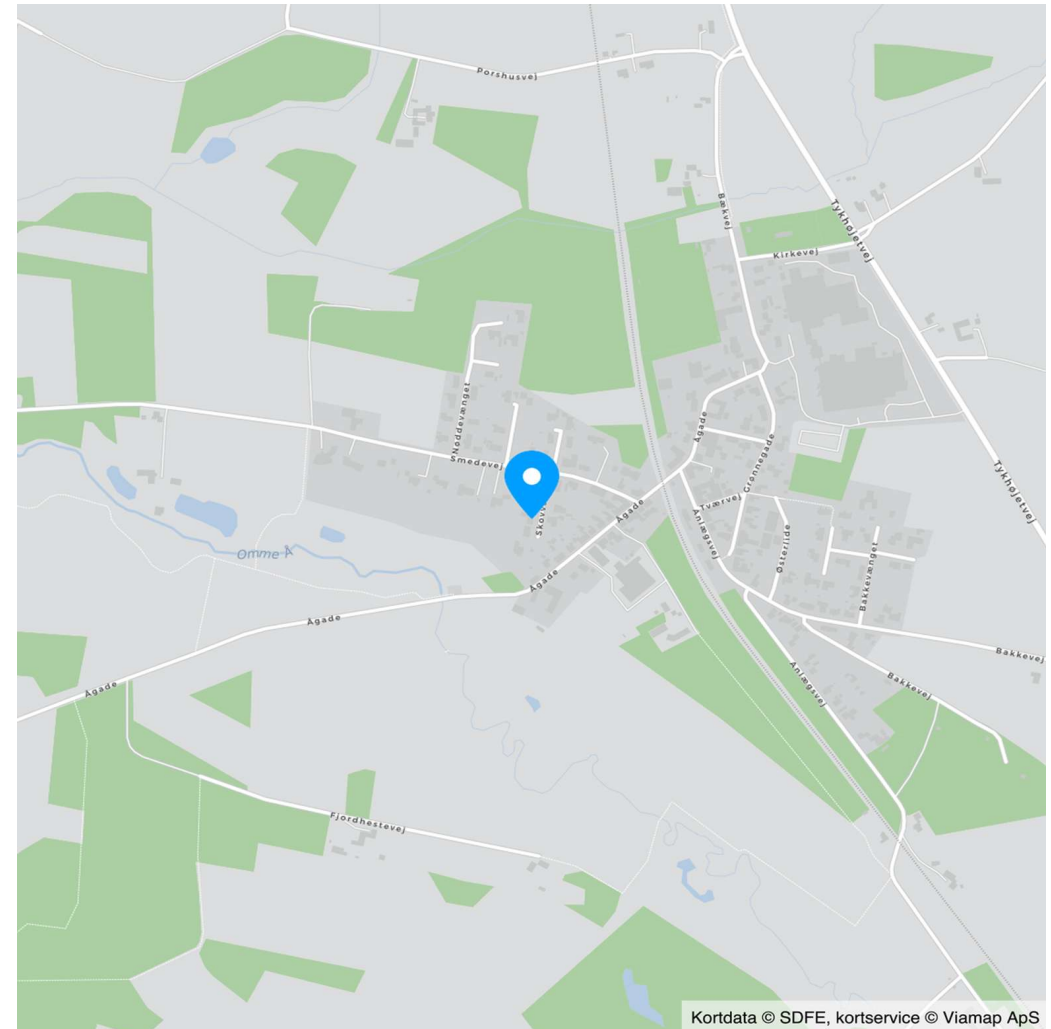
Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026



Plantegning



Kort

Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 11by Farre By, Give  
BFE-nr.: 4348703  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.071.000  
Grundværdi: 243.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 856.800  
Grundlag for grundskyld: 194.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.824 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 197 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 120 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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

Der findes ingen servitutter

**Planer**

Kommuneplan 99.L.26 - Farre

Tilbehør:

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

Amerikaner køleskab (LG), Opvaskemaskine, Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.200 Forbrug: 2.566 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelset, gang ved soveværelse og soveværelset.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 4.370  | Kontantpris   | kr. | 1.795.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.041  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 12.650    |
| Renovation             | kr. | 3.845  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 12.771    |
| Skadedyrsbekæmpelse    | kr. | 163    | I alt   | kr. | 1.820.421 |
| Husforsikring          | kr. | 6.908  | 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. | 17.327 |   |     |           |

**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 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.008 md. / 96.094 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: 01.06.2026

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: Skovvænget 4, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5684  
Ejerudgift/md.: kr. 1.444

Dato: 19.06.2026

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. 1.370.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 350.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 325.000

**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.

**Varmekilde:**

Der gøres opmærksom på, at der ikke er nogle fungerende varmekilde i køkkenet.

**Internet - og antenneforhold:**

Altiboks

**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.

**Foreløbige ejendomsskatter:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.