

REAL



Åsbjerg 33, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.811	Grund m ²	1.023
Byggeår	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5865**

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: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Gedigen og stor villa med dobbelt, muret garage

Velkommen til denne imponerende villa, der byder på en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et boligareal på hele 180 m², bygget i 2004, er denne ejendom ideel for den kræsne køber, der ønsker både plads og komfort. Huset er beliggende i et fuldt udbygget villakvarter lige udenfor centrum, hvilket giver en rolig atmosfære samtidig med nem adgang til alle byens faciliteter.

(Se nærmere beskrivelse på næste side.)

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: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026

Indenfor mødes I af et rummeligt bryggers og en lille entré, der leder jer videre ind i det store køkken/alrum/stue område. Dette åbne rum skaber en lys og indbydende atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. Den sydvestvendte udestue tilfører ekstra charme til hjemmet med sin hyggelige stemning og masser af naturligt lys.

Soveværelset er intet mindre end luksuriøst med hans & hendes walk-in closet samt direkte adgang til forældrebadeværelset. Oprindeligt var huset opført med tre værelser; disse er nu omdannet til to store værelser men kan let reetableres efter behov. I forbindelse med værelserne findes også et lyst gæstebadeværelse, som sikrer optimal komfort for både beboere og gæster.

Ejendommen har desuden en stor dobbelt garage med elporte samt et godt værksted – perfekt for gør-det-selv entusiasten eller dem med behov for ekstra opbevaring. Haven er let at vedligeholde og tilbyder optimale solforhold dagen igennem – ideel til afslapning eller leg for børnene.

Huset fremstår indflytningsklart takket være løbende vedligeholdelse gennem årene. Her får I virkelig muligheden for at skabe jeres drømmehjem i naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med nærheden til byens liv.

Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Entré



Entré



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum/stue



Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Alrum/stue



Stue



Stue



Fordelergang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Badeværelse ved soveværelse



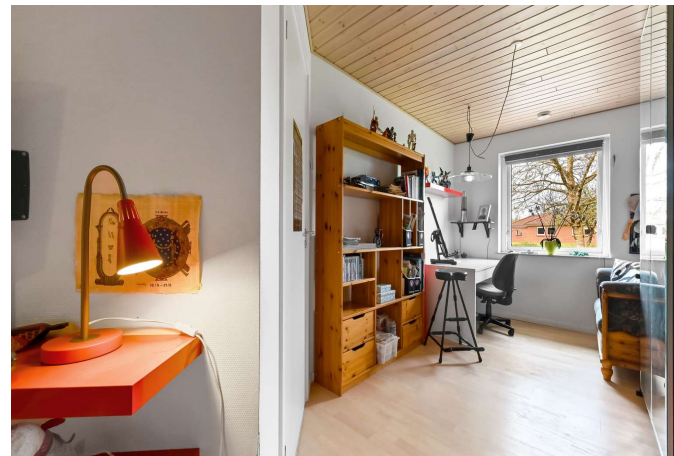
Badeværelse ved soveværelse



Værelse 1 af 2



Værelse 1 af 2



Værelse 2 af 2



Værelse 2 af 2

Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Gæstebadeværelse



Gæstebadeværelse



Bryggers



Kig til udestue



Udestue



Udestue



Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Facade



Dobbelt garage



Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

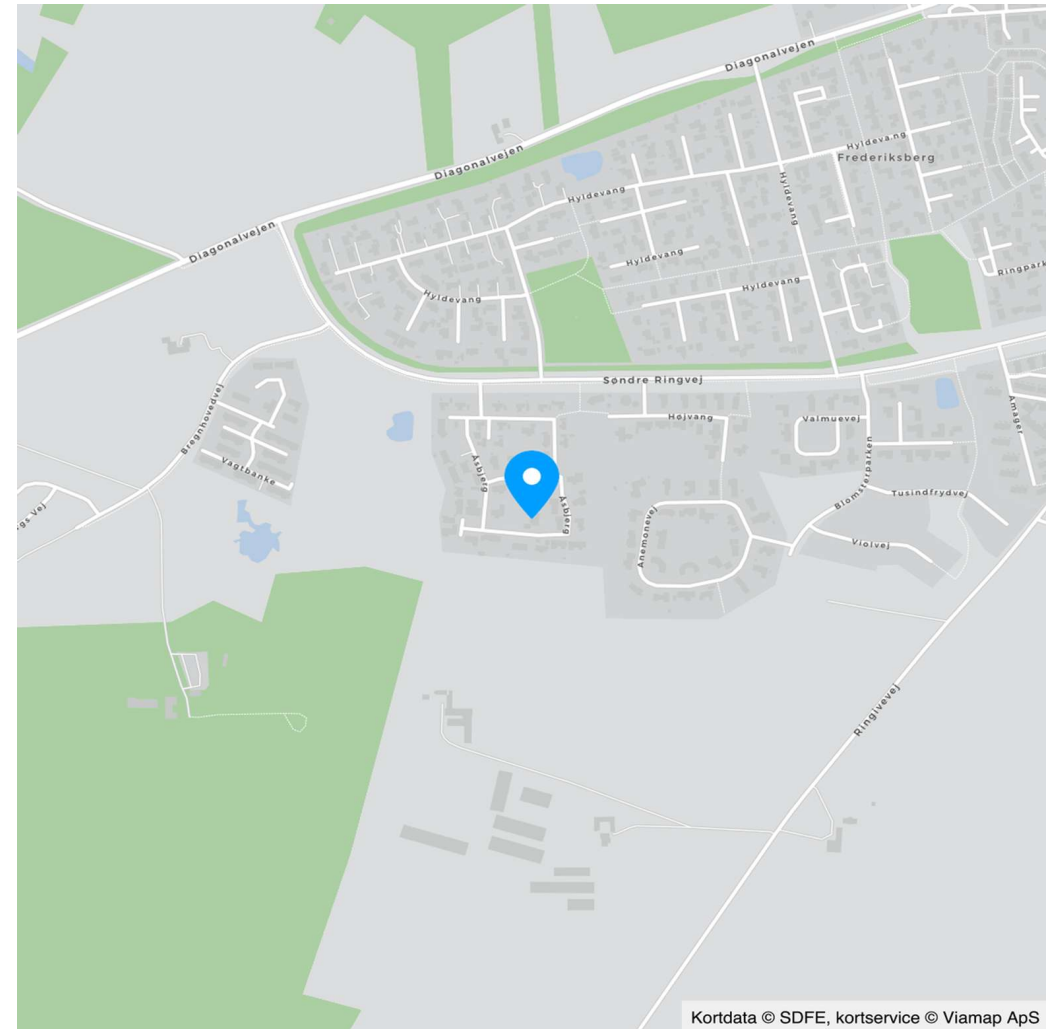
Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026



vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14kl Give By, Give
BFE-nr.: 4350366
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.439.000
Grundværdi: 453.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.951.200
Grundlag for grundskyld: 362.400

Arealer**

Grundareal: 1.023 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Garage: 52 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: 24.07.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg, tilbagekøbsret m.m. Prioritet forud for al pantegæld
- Nr. 2: 12.10.1982 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 30.07.1996 - Lokalplan nr 120233

Planer

Kommuneplan 2.B.9 - Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give
Lokalplan 120233 - Boligområde ved Åsbjerg og Højvang, Give

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Induktion), Emhætte, Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab, Quooker, Central støvsuger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der er ingen forbehold i forsikringen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.166 Forbrug: 15.407 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der er gulvvarme i hele huset.

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 salgssopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.951	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.805	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Grundejerforeningskontingent	kr.	200	I alt	kr.	3.023.644
Renovation	kr.	3.460	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Forsikring	kr.	4.183			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.736			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.316 md. / 159.792 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: Åsbjerg 33, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5865
Ejerudgift/md.: kr. 1.811

Dato: 08.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Åsbjerg v/Peter Vilstrup Tomsen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Internetforhold

Internetforsyning: Stofanet
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Oplysning om 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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

foreløbige beskatning.

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.

Skødeberigtigelse

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.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.
Der gøres særligt opmærksom på, at ejendommens udestue ikke er registreret hos de offentlige myndigheder og heller ikke bliver det. Køber må selv sørge for registreringen, alternativt kan det aftales, at sælger fjerner udestuen.

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.