

REAL



Ågade 20, Farre, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	360
Kontant	495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.564	Grund m ²	1.864
Byggeår/ombygget	1895/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5883**

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: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026



"Bette Kro" i Farre er til salg

Drømmer du om et projekt med masser af plads, sjæl og historie, så er Ågade 20 i Farre måske noget helt særligt. Den tidligere landsbykro "Bette Kro" har gennem mange år været et samlingspunkt i byen og rummer stadig mange af de detaljer og rammer, der vidner om ejendommens fortid som kro og forsamlingssted. Kroen kan spores mange år tilbage i Farres historie.

Her får man en markant ejendom med et boligareal på hele 360 m² og masser af muligheder for den køber, der har lyst til at føre stedet videre og sætte sit eget præg. Der er tale om et regulært håndværkertilbud, men samtidig en ejendom med en særlig atmosfære og mange originale elementer bevaret.

Boligen byder blandt andet på entre, den gamle krostue hvor den oprindelige bar stadig står, gangarealer, toilet, køkken med tidligere industrikøkken, grovkøkken, kontor, den gamle restauration, flere toiletter, stue under renovering samt disponibelt rum og fyrrum med pillefyr. Derudover findes den tidligere festsal med egen indgang, garderobe og toiletforhold, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder for den kommende ejer.

På 1. sal findes flere gennemgangsrum, badeværelse, kammer og soveværelse. Planløsningen bærer tydeligt præg af ejendommens tidligere funktion som kro og selskabssted og giver mulighed for at tænke kreativt i indretningen.

Opvarmningen sker via pillefyr samt tre luft-til-luft varmepumper.

Ejendommen ligger i Farre – en mindre by med aktivt lokalsamfund og kort afstand til Give, Givskud og det øvrige Midtjylland. Farre er kendt for sit stærke sammenhold og sin lokale historie, hvor kroerne tidligere havde stor betydning som samlingssteder for byens liv.

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: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

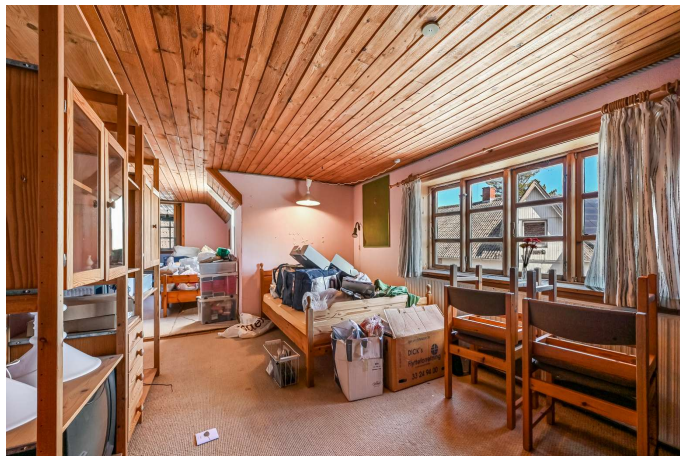




Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

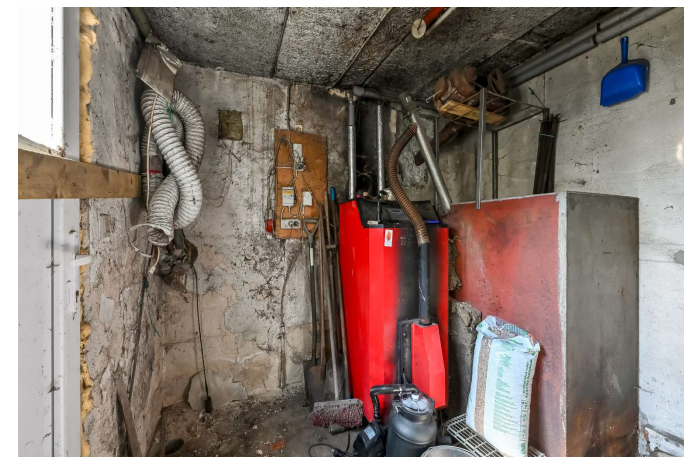




Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

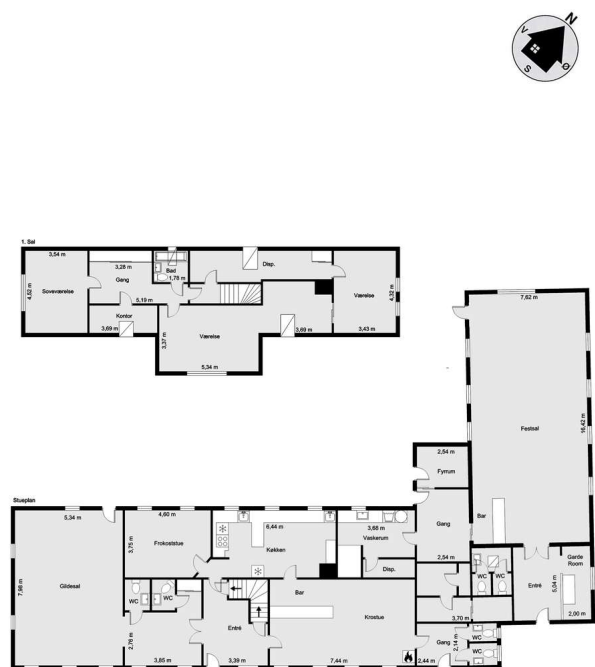
Dato: 23.05.2026



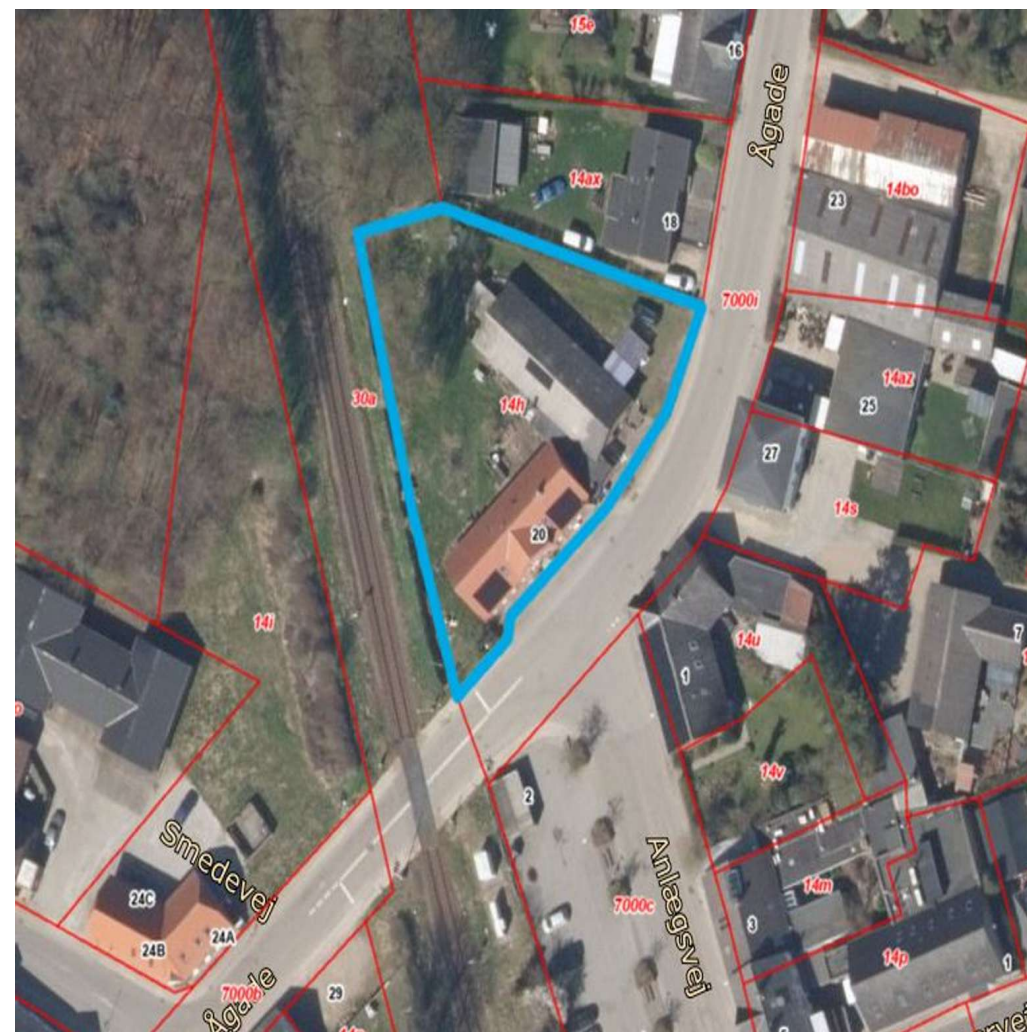
Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14h Farre By, Give
BFE-nr.: 4348734
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1895/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 880.000
Grundværdi: 144.200
Grundlag for ejd. værdiskat: 704.000
Grundlag for grundskyld: 115.360

Arealer**

Grundareal: 1.864 m²
Boligareal i alt: 360 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Indbygget udhus: 187 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: 27.09.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 99.L.26 - Farre

Tilbehør:

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

De på ejendommen tilbageværende hårde hvidevarer medfølger uden nogen form for garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. dispositions-/overtagelsesdagen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.800 Forbrug: 8.500 kg.

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ifølge energimærke er ejendommen beregnet til at bruge for 27.100 kr. træpiller og 20.700 kr. el til opvarmning.

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, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.590	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.211	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
Rottebekæmpelse	kr.	175	I alt	kr.	517.350
Skorstensfejning	kr.	1.894			
Forsikringspræmie	kr.	8.436	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.767			

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 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.280 md. / 27.362 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: 30.04.2026

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: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 342.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Internetforhold

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
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.

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.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers 2020-vurdering.

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

Dødsbo - 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, fordrer afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

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



Adresse: Ågade 20, Farre, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5883
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 23.05.2026

Manglende tilbud på ejerskifteforsikring

Det har ikke været muligt at fremskaffe tilbud på ejerskifteforsikring. Der er afslag fra såvel Dansk Boligforsikring som Alm. Brand. Køber skal således ikke forvente at kunne tegne ejerskifteforsikring, med mindre køber selv finder et forsikringsselskab, der vil tilbyde forsikringen.

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.