



**REAL**

## Fredensgade 2, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>314</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>3.791</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.290</b>
Byggeår/ombygget	<b>1935/1998</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **501-5678**

**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: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026



### Stor herskabelig villa

Overrasket og imponeret bliver man af denne villa, som nu kan blive jeres!

Villaen har tidligere dannet rammen om både læge- og advokatpraksis og ligger placeret lige i hjertet af Give ved byens liv og butikker.

Villaen har et gennemført og smukt udtryk, både inde og ude, og grænser op mod den skønne Gullestrups have mod vest.

Villaen ligger privat og tilbagetrukket, på en stor grund, omkranset af en dejlig have, med flotte gamle træer og en stor græsplæne. Her er masser af plads og muligheder for både børn og voksne, og samtidig ligger villaen så centralt i byen, at alt ligger i gåafstand fra boligen.

Her får man en rummelig bolig med hele 314 m<sup>2</sup> plus kælder på 53 m<sup>2</sup>. Stort set alt i villaens stueplan og 1. sal har gennemgået en omfattende og flot renovering, hvor både køkken, stuer, ét af husets badeværelser og værelser er istandsat med alt fra vægge til lofter, gulve, gerigter, kloak og vand- og elinstallationer. Hele stueplan har desuden gulvvarme.

I stueplan har den flotte byggestil, en indhegnet hævet terrasse rundt på to af siderne på villaen, hvor man kan nyde udedage i solen, og hvor overgangen mellem inde og ude let flyder sammen. De mange store vinduer i villaen, er både karakterfulde, og trækker samtidig lækkert lys og liv ind i boligen.

(se mere 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: Kristoffer Høffner Jørgensen



---

Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

---

Hele indretningen er flot og gennemført, med lækre detaljer overalt. Her er stuk i lofterne, almue indfatninger og gerigter ved alle døre og vinduer, klassiske gulve med gulvvarme i stueplanet, belagt med sildeben, planker eller klinker. Og samtidig er der tilført et moderne touch, med forskellig luksus. Alle rum i villaen er ekstra store og rummelige, her er flere integrerede opbevaringsløsninger, lækre hvidevarer, som bl.a. vinkøleskab, Quooker vandhane og meget andet.

I stueplan ligger alle fællesrum, der også tæller to brændeovne, mens der på første sal er 3 soveværelser og yderligere to stuer, og en tagterrasse. På begge etager er der store badeværelser med gulvvarme, hvor den på 1. sal har både bruser og spabadekar.

I kælderen får man god opbevaringsplads. Her er fem disponible rum, som kan udnyttes til yderligere plads, eller som eksempelvis vinkælder, opbevaring eller hobbyrum for pladskrævende interesser.

Villaen er beliggende på Fredensgade, en central og rigtig dejlig placering, der letter mange hverdagsaktiviteter fordi, her er super kort afstand til byen. Både indkøb, spisesteder, apotek mv. ligger indenfor få hundrede meters radius. Og nærmest i baghaven ligger Gullestrups have, et skønt rekreativt område for byen, med stort græsareal, legeplads til børnene og kulturoplevelser.



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026





Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

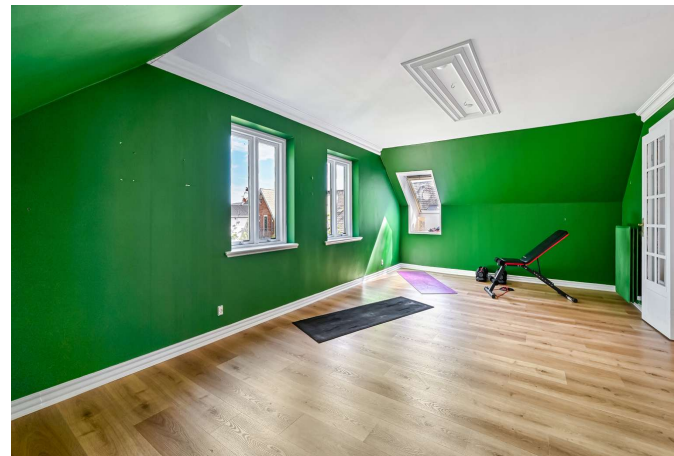




Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026





Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

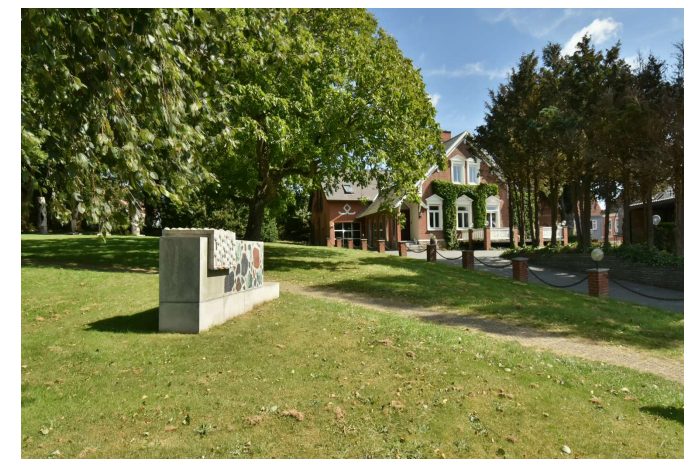
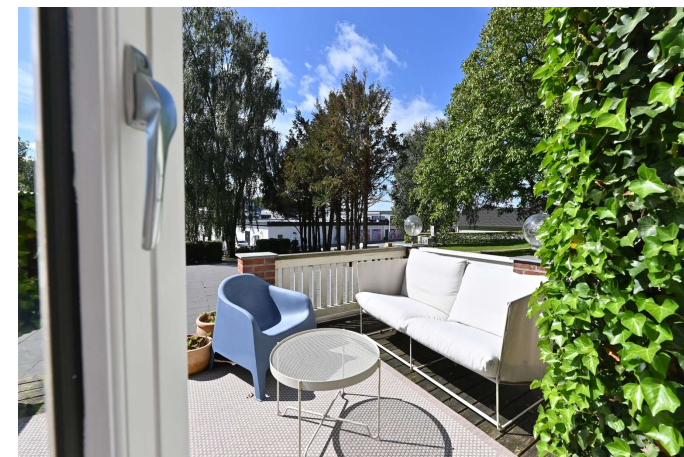




Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

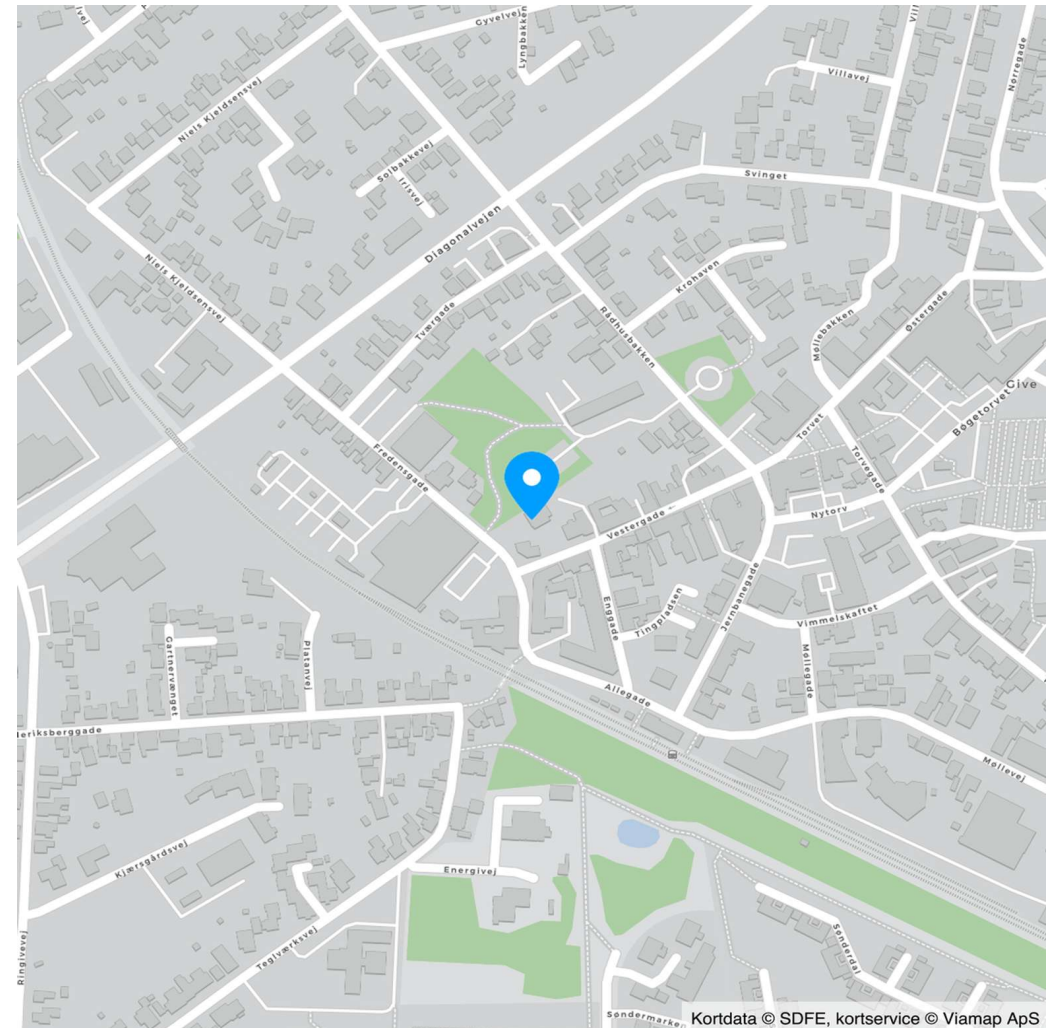
Dato: 28.04.2026



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 12f Give By, Give  
BFE-nr.: 4349989  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1935/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.830.000  
Grundværdi: 2.303.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.264.000  
Grundlag for grundskyld: 1.842.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.290 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 314 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 53 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Carport: 38 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**

- Nr. : 28.04.2026 -  
- Nr. 1: 10.03.1966 - Dok om varmforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 2.C.1 - Centerområde ved Torvet i Give  
Lokalplan 1310 - Give Midtby

Tilbehør:

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

Amerikanerkøleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Gorenje integereret), Ovn (Gorenje), Kogeplade med emfang (Siemens), Kombiovn (Gorenje), Vinkøleskab (Vinkøleskab), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
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.: 22.800 Forbrug: 27 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

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

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.  
Der er gulvvarme i følgende rum: I hele stueplan samt 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 salgssopstillingens 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 B



Adresse: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.546	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	19.345	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	23.526
Skorstensfejning	kr.	833	I alt	kr.	3.541.376
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Husforsikring	kr.	10.017	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.	45.497			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.543 md. / 186.521 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Fredensgade 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5678  
Ejerudgift/md.: kr. 3.791

Dato: 28.04.2026

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**

Områdeklassificering:

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, 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.

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.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes én 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.

# 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.