

REAL



Violvej 9, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.139	Grund m2	1.025
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **501-5474**

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: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der repræsenterer det ypperste inden for moderne boligdesign. Opført i 2023 af Milton Huse, tilbyder denne ejendom alt, hvad den kræsne køber kan ønske sig. Med et imponerende boligareal på 183 m² er der rigelig plads til både afslapning og aktivitet (Se nærmere 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft



Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025

Når man træder ind i hjemmet, bliver man mødt af en kombineret entré med garderoberum og en fordelergang, som elegant fører videre ind i husets hjerte. Pladsen til et rummelige bryggers, som er praktisk indrettet med mange skabe, er også blevet prioriteret i byggeriet. De tre lyse værelser er ikke blot indretningsvenlige men også i umiddelbar nærhed af et skønt badeværelse – en luksus der sikrer privatliv og komfort for alle familiemedlemmer.

Det centrale køkken-alrum er designet til at være husets samlingspunkt. Her finder du alt fra rigelig skabsplads til topmoderne hvidevarer samt masser af lysindfald takket være de store vinduespartier. Fra alrummet er der direkte adgang til en terrassen i træ – perfekt til en stille morgenkaffe under åben himmel.

Villaen byder også på en hyggelig stue med hele to terrasseudgange. En på husets nordside samt endnu en træterrasse mod syd, hvor man kan nyde solen dagen lang under den overdækkede del. Her er der god plads til middage i det fri eller afslapning i en liggestol.

For dem der arbejder hjemmefra eller har brug for et kreativt rum, findes også et godt kontor som opfylder de flestes behov.

Badeværelset skal opleves! Det store luksuriøse badeværelse byder på både karbad og stor bruser – her kan man virkelig slappe af efter en lang dag. Soveværelset fuldender billedet af komfort med sin rolige atmosfære.

Ejendommen ligger på en grund med plads til både hygge og leg; her er bålpladsen klar til at skabe minder omkring flammerne mens børnene leger frit omkring huset. De flotte træterrasser på begge sider giver mulighed for at finde sol hele dagen igennem.

Udover boligdelen forefindes også en praktisk carport med adgang til et isoleret redskabsrum. Helt og aldeles uundværligt.

Beliggende i Gives nyeste nybyggerkvarter får du her det bedste fra to verdener: fredelige omgivelser tæt på naturen samt kort afstand til alle byens faciliteter såsom skoler, butikker og transportmuligheder.

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Entré



Bryggers



Badeværelse ved værelser



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Kontor



Stue



Stue

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Stue



Soveværelse



Badeværelse ved soveværelse



Badeværelse ved soveværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Carport



Overdækket terrasse

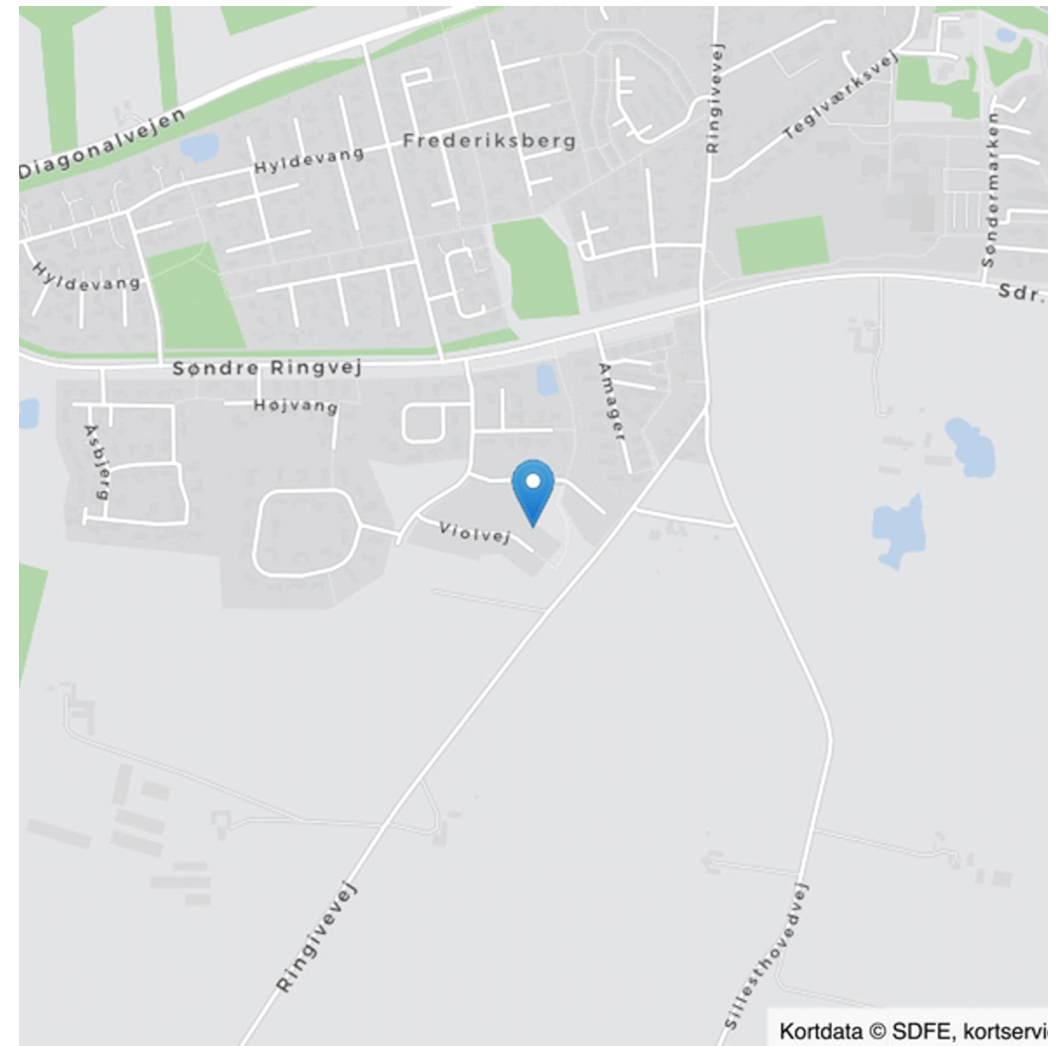


Overdækket terrasse

Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025



Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 pø Give By, Give
BFE-nr.:	100402305
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.995.000 kr.
Grundværdi:	807.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.057.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	645.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.025 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	39 m ²
Integreret Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.05.2022 Servitut om byggepligt, videresalg og tilbagekøb

Planer:

Lokalplan 1216 - Boligområde ved Blomsterparken, Give

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.



Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.391 Forbrug: 8,98 MWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der er gulvvarme i følgende rum: Hele boligen

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Ejendommen er udgået af områdeklassificering.

Berigtigelse:

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

Antenneforhold & internet:

Norlys

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.



Adresse: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.494	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	5.704	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.775
Husforsikring	kr.	3.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.782	I alt	kr.	3.730.825
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		25.670			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.318 md./ 183.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.781 md./ 153.376 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 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: 12.11.2025
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: Violvej 9, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 501-5474
Ejerudgift/md.: kr. 2.139

Dato: 14.11.2025

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.829.860	2.829.860	2.889.633	DKK	5	208.100	28,75	5,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen 1216

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn med damp mrk. Siemens

Indbygningsovn mrk. Siemens

Emfang i loft

Integreret køleskab

Integreret fryseskab

Integreret opvaskemaskine

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.