

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>1.125.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.315</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>726</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **501-5952**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmæglerne.dk/nørtoft](http://www.realmæglerne.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: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026



### Lys, venlig og energioptimeret hus

Dette velholdte hus, som oprindeligt er fra 1970'erne, fremstår pænt og indbydende både ude og inde. Boligen er i ét plan og rummer 124 m<sup>2</sup> med en god og funktionel planløsning, hvor rummene fordeler sig naturligt og giver en lys og venlig atmosfære. Huset opleves rummeligt, og de store vinduespartier giver et godt lysindfald gennem boligen.

Indretningen byder bl.a. på entré samt en fordelingsgang, hvorfra der er adgang til husets værelser. Her finder I to gode børneværelser, et soveværelse samt et ældre badeværelse med både bruseniche og badekar. Køkkenet og baggangen blev renoveret i 2005 og fremstår lyse og indbydende med en praktisk hverdagsindretning.

Der er løbende foretaget flere væsentlige forbedringer på ejendommen. Alle vinduer er skiftet i 2012, loftet er efterisoleret i 2009, og boligen opvarmes med en nyere luft-til-vand-varmepumpe fra 2022. Derudover er der solceller fra omkring 2013, hvilket bidrager positivt til husets drift. I både bryggers, badeværelse og køkken er der gulvvarme.

Til ejendommen hører desuden en rigtig god garage med elport, som giver gode muligheder for både parkering og opbevaring.

Udendørs får man en velanlagt og velplejet have, der primært vender mod sydvest. Her er der gode rammer for udeliv, afslapning og hyggelige stunder i solen.

Huset ligger i Givskud, en velfungerende landsby med et aktivt lokalmiljø og gode hverdagsfaciliteter. Her finder man blandt andet købmand, skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter, ligesom byen er kendt for Givskud Zoo. Samtidig er beliggenheden praktisk med cirka 10 kilometer til Give og cirka 20 kilometer til Vejle. Samlet set er der tale om et velholdt og velindrettet hjem med en god beliggenhed i et trygt og overskueligt lokalsamfund.

### 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: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026





Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026





Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

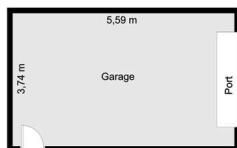
Dato: 19.06.2026



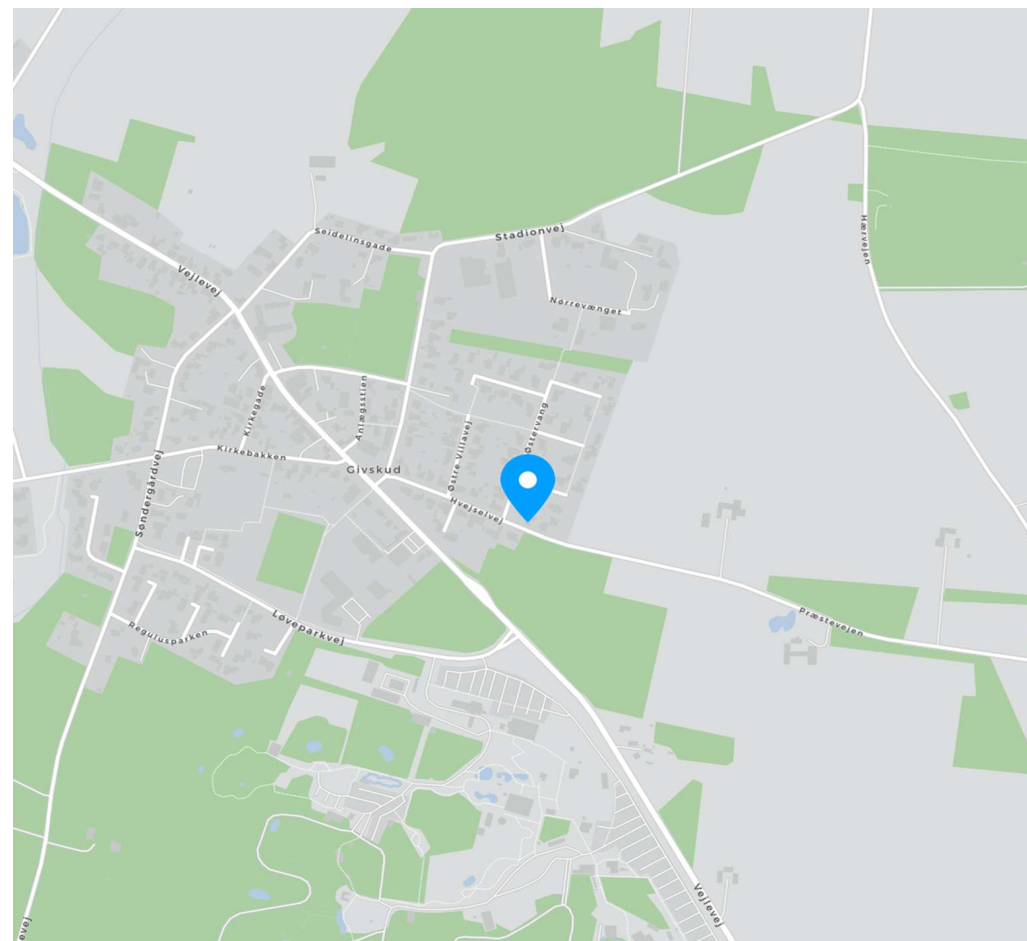
Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026





Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 4eq Givskud By, Givskud  
BFE-nr.: 4351753  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Arealer\*\***

Grundareal: 726 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 863.000  
Grundværdi: 236.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 690.400  
Grundlag for grundskyld: 188.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.02.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 21.10.1999 - Lokalplan nr 040201

**Planer**

Kommuneplan 11.B.2 - Boligområde ved Hvejselvej og Østervang i Givskud  
Lokalplan 040201 - Boligområde ved Østervang m.fl., Givskud

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram, 2020), Opvaskemaskine (Bosch, 2018), Kogeplade (De Dietrich, induktion, 2005), Emhætte (Trepol m. ekstern motor, 2005), Fryser (Electrolux, 2007), Ovn (Siemens, 2005), Vaskemaskine (AEG, 2009), Tørretumbler (Siemens, 2002)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der er ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

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 tinglysningssafgiften.

**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**

Internetforsyning: Yousee  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 4.591 kwh.  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I 2025 blev der brugt strøm for ca. kr. 13.200 (både varme og forbrugsel)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.521	Kontantpris	kr.	1.125.000
Grundskyld	kr.	1.982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.650
Renovation	kr.	4.372	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	1.140.772
Service varmepumpe, anslået	kr.	2.500	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.		
Forsikringspræmie	kr.	3.300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.779			

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.151 md. / 73.816 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.026 md. / 60.310 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: Hvejselvej 13, Givskud, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 501-5952  
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

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. 3: hovedstol kr. 650.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.