



REAL

Vinkelvej 3, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.809	Grund m ²	723
Byggeår/ombygget	1967/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5983**

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: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026



Bynær villa med muligheder

Velbeliggende villa med attraktiv placering i Give by, hvor du får en rummelig bolig med gode opholdsarealer, en flot have og kort afstand til hverdagens mange faciliteter.

Villaen er opført i 1967 og om- og tilbygget i 1974. Boligen rummer 160 m² bolig samt 48 m² anvendelig kælder, og dertil kommer en 55 m² stor garage fra 1982. Her er tale om en bolig med masser af plads til både familien, hobbylivet og opbevaring.

(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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

Boligens indretning er både funktionel og velovervejet. Du bydes velkommen i et praktisk bryggers med god plads til hverdagens gøremål. Køkkenet er indrettet med elementer fra 2003 og ligger i naturlig forbindelse med husets opholdsrum. Fra fordelergangen er der adgang til to værelser, et stort soveværelse med en lang skabsvæg samt to mindre brusebadeværelser, hvilket giver en fleksibel indretning til den pladskrævende familie.

Husets naturlige samlingspunkt er den store vinkelstue, hvor de mange vinduespartier giver et dejligt lysindfald. Brændeovnen skaber en hyggelig atmosfære i de kolde måneder, og bag stuen findes et mindre kontor, som er ideelt til hjemmearbejdsplads eller hobbyrum.

Fra boligen er der adgang til kælderen, som blandt andet rummer en kælderindgang samt et værksted og et godt opbevaringsrum.

Udendørs får du en 723 m² stor grund med en flot og velanlagt have, hvor der er god plads til både afslapning, leg og udeliv. Den store garage giver fine muligheder for både bil, værksted og ekstra opbevaring.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med gåafstand til Gives hyggelige midtby med både specialforretninger, dagligvarebutikker, caféer og øvrige bylivstilbud. Byen byder desuden på et rigt og aktivt foreningsliv, og Firkløverskolen med klassetrin fra 0.-9. klasse ligger inden for kort gå- eller cykelafstand. Pendleren får ligeledes optimale forhold, da toget altid stopper i Give, Billund Lufthavn ligger få minutters kørsel væk, og de nye motor- og motortrafikveje giver hurtig forbindelse til både Herning, Vejle og resten af det jyske motorvejsnet.

Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

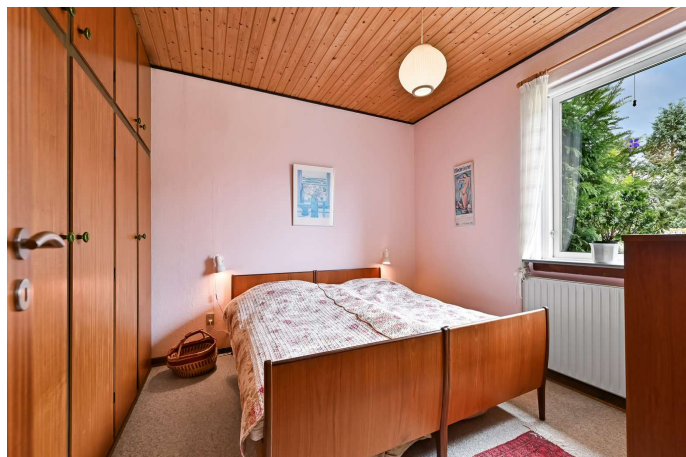
Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

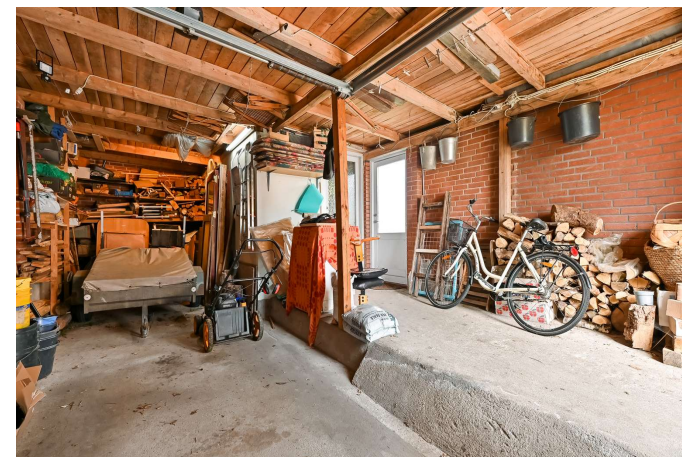
Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

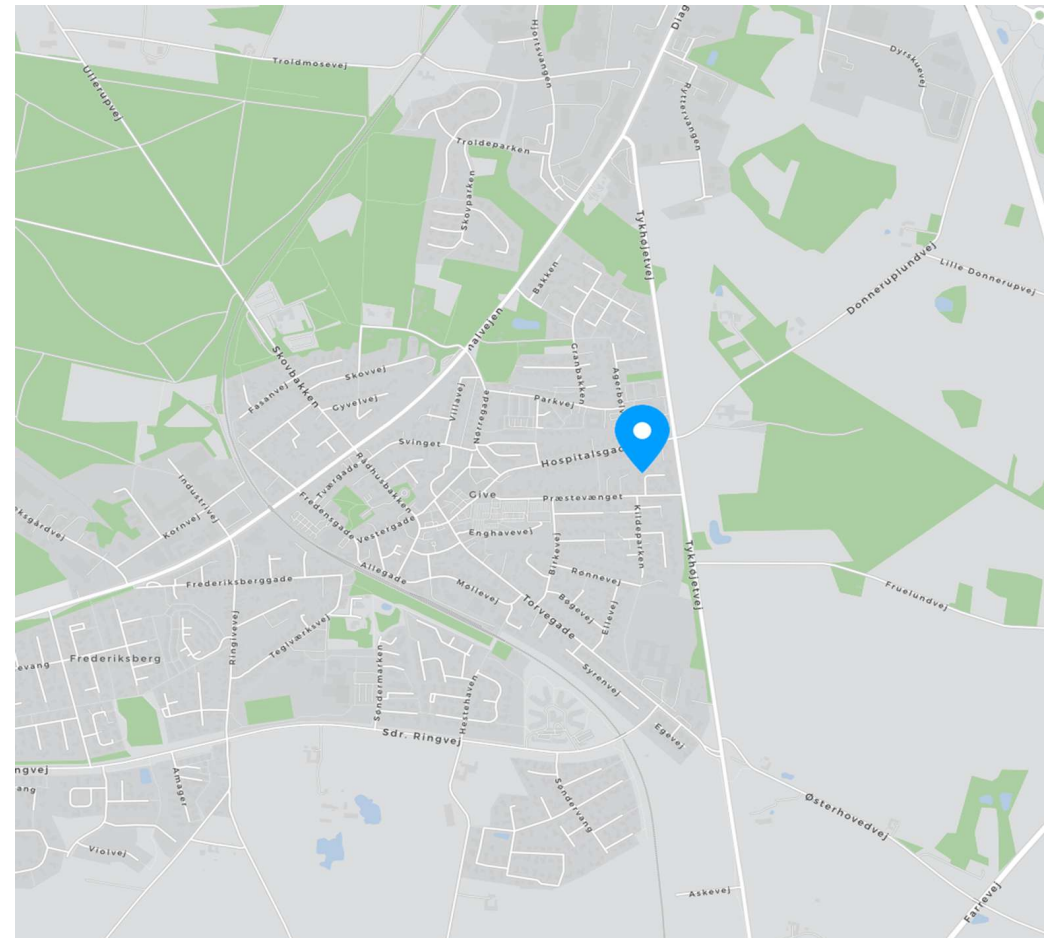
Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

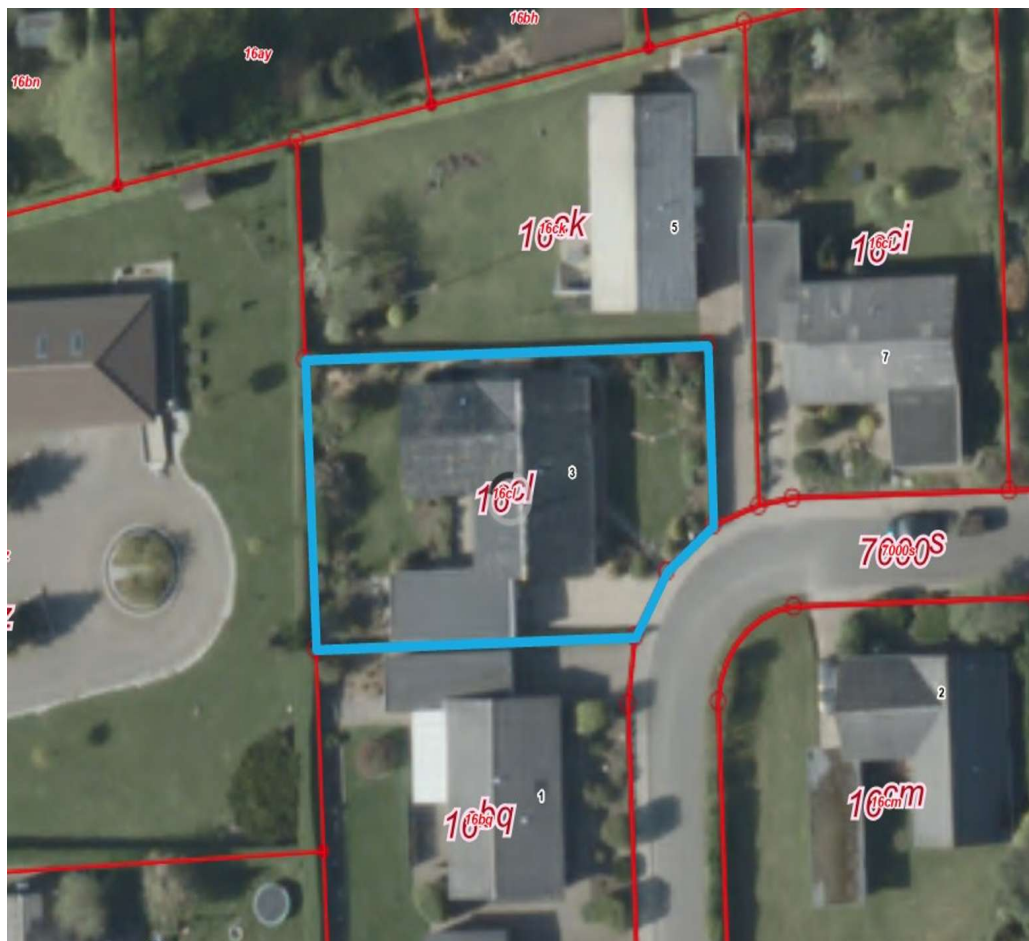
Dato: 29.09.2026



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026





Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 16cl Give By, Give
BFE-nr.: 4350490
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.683.000
Grundværdi: 423.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.346.400
Grundlag for grundskyld: 338.400

Arealer**

Grundareal: 723 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 48 m²
Garage: 55 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: 04.05.1963 - Ikke til hinder for prioritering, Dok om højspænding mv
- Nr. 2: 27.02.1968 - Dok om varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 2.B.4

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Voss), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policen foreligger p.t. ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.500 Forbrug: 35 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvarme i de 2 badeværelser.

Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2025 kr. 21.812,56 og forbruget var 21,375 MWh

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 salgsoptstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse, anslået ud fra samlet afregnet beløb
Skorstensfejning, anslået ud fra samlet afregnet beløb
Forsikringspræmie, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år

6.867
3.553
3.323
105
665
7.200

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt
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.

kr.
kr.
kr.
kr.

1.495.000
10.850
9.417
1.515.267

Ejerudgift i alt 1. år

kr.
21.712

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.492 md. / 101.901 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.940 md. / 83.277 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

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 hvilede 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. 686.000
Nr. 4: hovedstol kr. 14.000
Nr. 5: hovedstol kr. 78.000

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

Internetforsyning: Norlys

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.

Der gøres særligt opmærksom på, at *

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Vinkelvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5983
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 29.09.2026

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller og solceller. Se mere info på: <https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/> samt <https://energiparkgive.vejle.dk/>.

Kommende motorvejsprojekt

Vejdirektoratet planlægger "Ny midtjysk motorvej". Området, hvori denne ejendom er beliggende, vil blive berørt af dette. Det anbefales at følge med på vejdirektoratets hjemmeside, hvor kortmateriale over kommende projekter kan ses.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.