

REAL



Torvegade 46, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.925	Grund m2	1.648
Byggeår/ombygget	1900/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5613**

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: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo med plads omkring og stadig centralt og tæt på midtbyen, hvor du finder alt hvad familien har brug for i hverdagen?

Denne pæne og meget velholdte villa på Torvegade udbydes nu til salg. Villaen er beliggende på en 1.648 m² stor grund og beliggenheden er derfor ugeneret, og tilbagetrukket da huset er bygget bagerst på grunden.

Torvegade er en af de centrale veje i Give by, hvor mange fine, ældre, charmerende huse og villaer er beliggende. Her har man alt inden for gåafstand, hvad enten det drejer sig om torvet, butikker, indkøbsmuligheder, skole, idrætshal mm. Som pendler til de større byer, er der korte afstand til omfartsvej og motorvejsnettet fra Torvegade, eller toget mod Herning/Vejle.

(Se nærmere beskrivelse 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: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

Velkommen til denne smukke og velholdte villa, der oprindeligt blev bygget i år 1900, men som løbende er blevet opdateret og renoveret for at imødekomme moderne standarder. Villaen byder på hele 187 m² bolig, hvilket giver rigelig plads til både familielivet og gæster.

Når du træder ind gennem den lyse og indbydende indgang, bliver du straks mødt af en følelse af hjemlig hygge. Det store spisekøkken er et samlingspunkt for familien. Køkkenet er opført med kirsebærelementer, som giver en god varme i rummet, mens udgangen til gårdhaven gør det nemt at nyde måltider ude om sommeren. Fra køkkenet er der åbent ind til stuen, hvor du finder plads til både en sofagruppe og spisestue.

Fra køkkenet finder du endnu en indgang med praktisk adgang fra gårdhaven, hvor du har let adgang til carporten. Det store badeværelse blev moderniseret i 2012 og byder på gulvvarme samt lækre materialevalg. På 1-sal træder du op i et stort repos, der åbner sig op som endnu en stue og med udgang til en stor altan, Her kan du nyde udsigten over haven og byen.

De to gode værelser på 1-salen tilbyder god plads til f.eks. børneværelser, kontor, gæsteværelser mm. efter behov.

Fra entreen har du adgang til en mulig voksenafdeling med endnu et badeværelse samt en mellemgang og et stort soveværelse.

Udenfor venter en stor grund med god luft omkring huset. Her er flere terrasser rundt om huset som inviterer dig udenfor i de varme måneder, mens den skønne private gårdhave tilbyder ro, privatliv og afslapning. Haven er simpel anlagt i græs med få bede og planter. Her har du selv mulighed for at etablere din egen haveoase efter egne ønsker.

Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	21 g Give By, Give
BFE-nr.:	4350811
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.652.000 kr.
Grundværdi:	539.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.321.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	431.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.648 m ²
- heraf vej	307 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 05.01.1966 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv,
Lyst d. 07.06.2005 Lokalplan nr. 030103

Planer:

Lokalplan nr. 030103

Tilbehør:

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

AEG køleskab
Bosch opvaskemaskine
Voss ovn
Voss kogeplade
Stål emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
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.: 23.000 Forbrug: 23,61 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2024:

Kr. 15.473,83.

Der er gulvvarme i følgende rum: Baggang, køkken, stue i stueplan, stort badeværelse

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.494	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	7.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.020	I alt	kr.	1.718.813
Skorstensfejning	kr.	423	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Ejerudgift i alt 1 år		23.094			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.971 md./ 107.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.401 md./ 88.817 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: 05.12.2025
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: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	409.620	409.620	397.692	DKK	1	66.928	6,75	2,72	2.459		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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, tinglysningsekspedition, 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.

Internet - og antenneforhold:

Sælger benytter i dag Norlys. Køber er selv ansvarlig for at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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.

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

Der findes 1 pillebrændeovn 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Torvegade 46, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 501-5613
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 05.12.2025

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.
Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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[®]

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.