



REAL

Gyvelvej 4, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	119
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.012	Grund m ²	1.000
Byggeår	1964	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5987**

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: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026



Velholdt villa på rolig blind vej – tæt på midtbyen og Give Plantage

På Gyvelvej 4 udbydes en ældre, men velholdt villa med en attraktiv beliggenhed på en rolig blind vej i Give. Her bor man med begrænset trafik foran huset og samtidig i kort gåafstand til både bymidten og den naturskønne Give Plantage.

Villaen er opført i 1964 og rummer 119 m² bolig samt en integreret garage på 30 m². Boligen har en god og funktionel planløsning med bryggers/vaskerum, et mindre badeværelse, køkken, entré/fordelingsgang, to værelser, soveværelse samt endnu et pænt badeværelse. Derudover er der en praktisk viktualiekælder.

Husets naturlige samlingspunkt er den store vinkelstue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt opholdsområde. Fra stuen er der direkte udgang til haven, hvilket skaber en fin sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Grunden er på hele 1.000 m² og fremstår flot, velplejet og veltilplantet. Haven er sydvestvendt og byder på gode solforhold, to skønne overdækkede terrasser samt en dejlig køkkenhave. Den store grund giver samtidig gode muligheder for den køber, der ønsker ekstra plads – eksempelvis til tilbygning, ekstra garage eller lignende, naturligvis under forudsætning af de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Gyvelvej 4 er et oplagt valg for køberen, der søger en velholdt villa med en god beliggenhed, en skøn have og masser af potentiale – tæt på både byliv, indkøb og grønne omgivelser.

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.

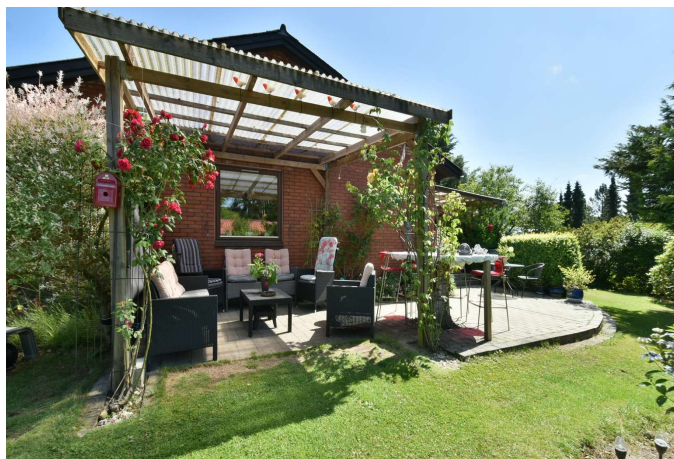
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

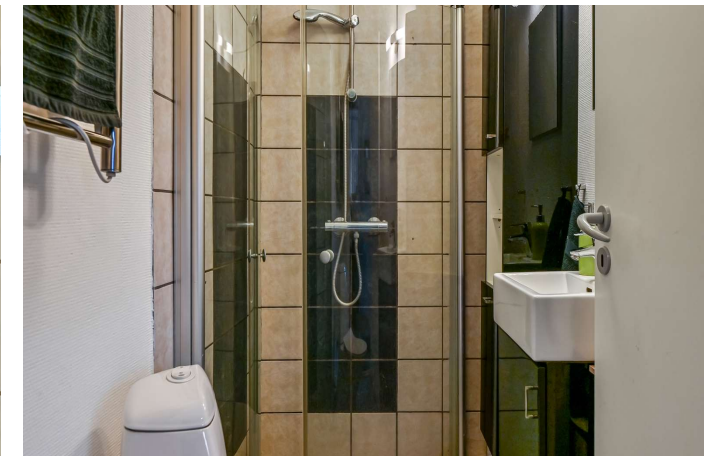
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

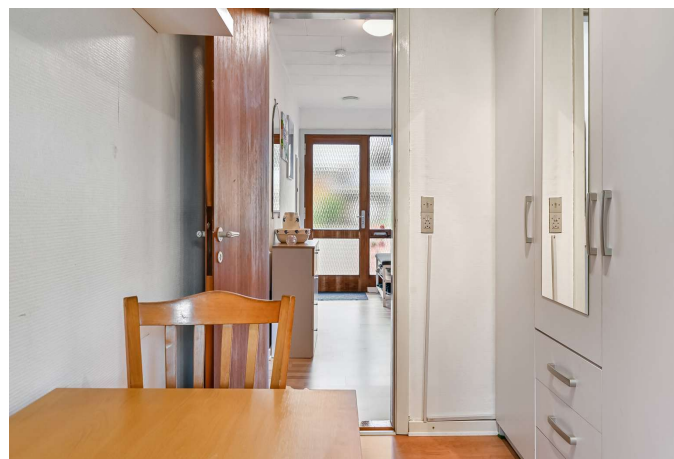
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

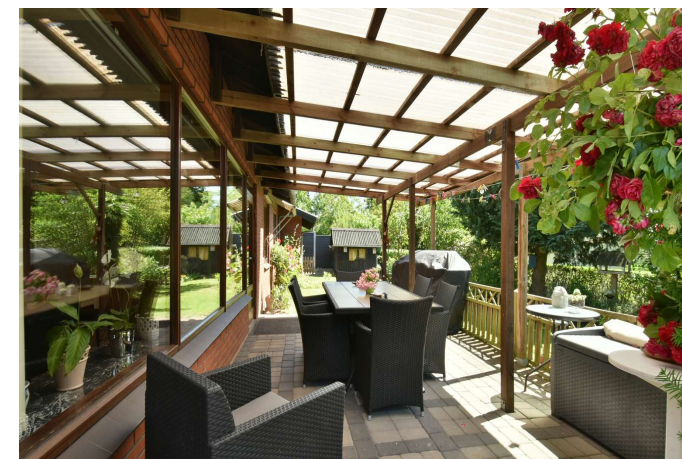
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

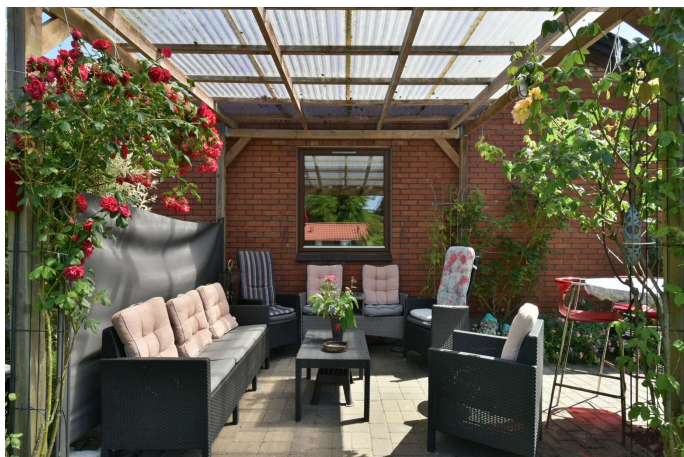
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

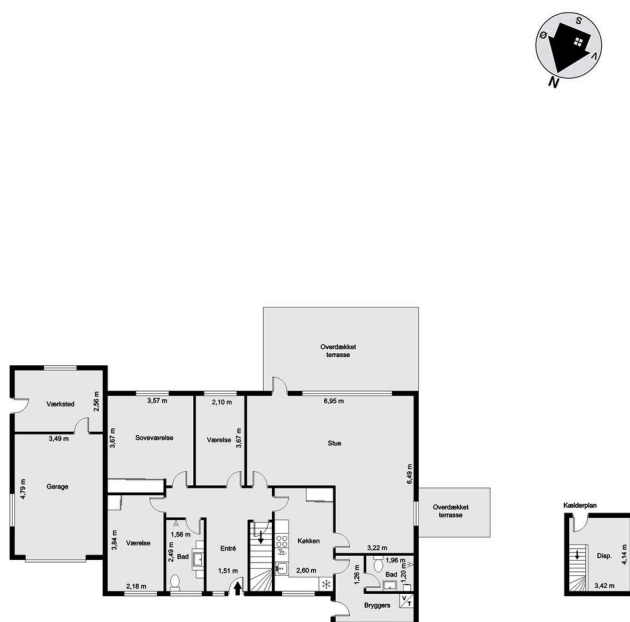
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

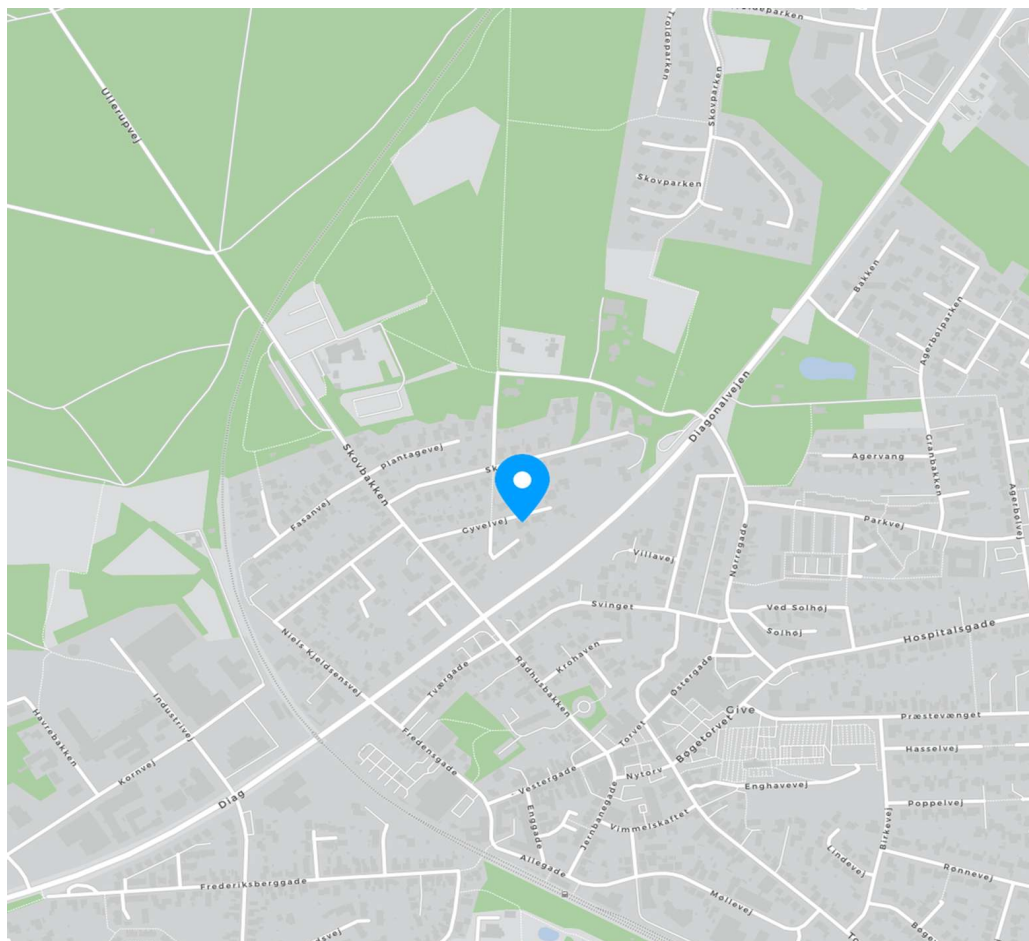
Dato: 07.09.2026



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026





Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10di Give By, Give
BFE-nr.: 4349667
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.274.000
Grundværdi: 815.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.019.200
Grundlag for grundskyld: 652.000

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 15 m²
Garage: 30 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.B.6 - Boligområde ved Diagonalvejen i Give

Tilbehør:

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

Køleskab (Senz), Opvaskemaskine (Siemens, Lille model), Komfur (Gorenje), Emhætte (Point)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug: 21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum for 2025: kr. 17.181,23.

Der er gulvvarme i badeværelserne.

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gyvelvej 4, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
 Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.198	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	6.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr. 1.312.296
Forsikringspræmie	kr.	8.029	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.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.144		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.192 md. / 86.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.876 md. / 70.514 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: 28.08.2026

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: Gyvelvej 4, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5987
Ejerudgift/md.: kr. 2.012

Dato: 07.09.2026

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 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. 1: hovedstol kr. 350.000

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: Altibox.

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 der kun er registreret ét badeværelse på BBR. To overdækkede terrasser er ikke registreret på BBR. Dette skal køber selv sørge for.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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/>.

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.