



REAL

Frederiksberggade 13, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.601	Grund m ²	835
Byggeår/ombygget	1913/1945	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5624**

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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



Flot og indflytningsklar villa

Denne flotte ældre villa har inden for det seneste år gennemgået en omfattende renovering og fremstår i særdeles velholdt stand. Facaden er vandskuret og hvidmalet, og det oprindelige eternitskifertag er renset og malet, hvilket giver huset et harmonisk og indbydende udtryk.

Grunden er velanlagt og byder på en stor sydvendt træterrasse, der giver god plads til udendørs ophold og samvær. I forlængelse heraf er der opført en ny og rummelig havepavillon, som tilfører ekstra anvendelsesmuligheder til udelivet.

Villaen er indrettet med en rummelig hall med trappe til førstesalen, et gæstetoilet, en forstue, samt et lyst og åbent køkken/alrum med direkte udgang til terrassen. I stueplan findes desuden en stor stue, og der er generelt højt til loftet i hele huset, hvilket bidrager til en god rumfornemmelse.

På førstesalen finder man fire regulære soveværelser samt et stort, moderne badeværelse. Kælderen rummer flere anvendelige disponible rum og et praktisk vaskerum. Til ejendommen hører desuden en god garage med elport.

Beliggenheden er central og yderst bekvem – med få minutters gang til både togstation, daginstitutioner, skole, idrætsfaciliteter og byens butikker. En indflytningsklar bolig med både charme og moderne komfort.

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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



Terrassen



Terrassen



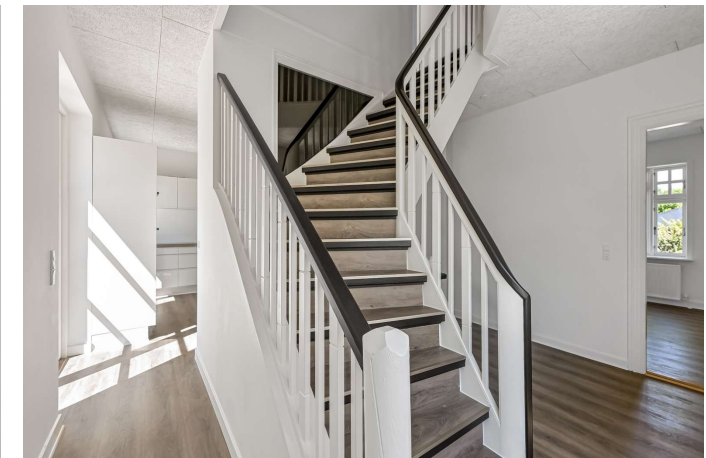
Terrassen



Hall



Hall



Hall

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



TV-stue



Køkken/ alrum



Køkken



Køkken/ alrum



Køkken/ alrum



Stue



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

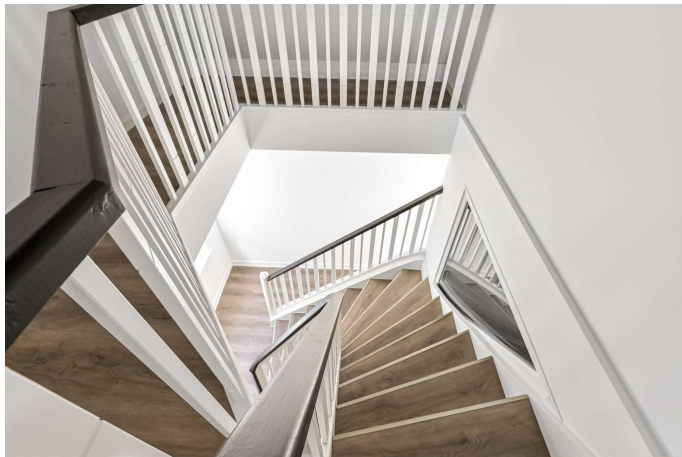


Værelse

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



Trappe



Kælder



Kælder



Haven



Terrassen

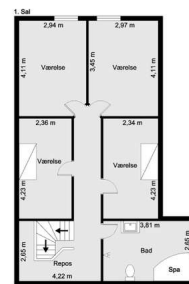
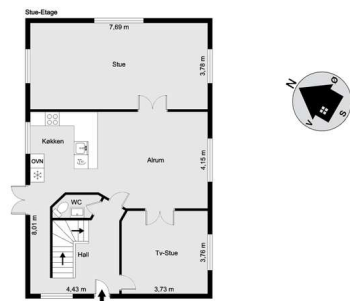


Orangeri

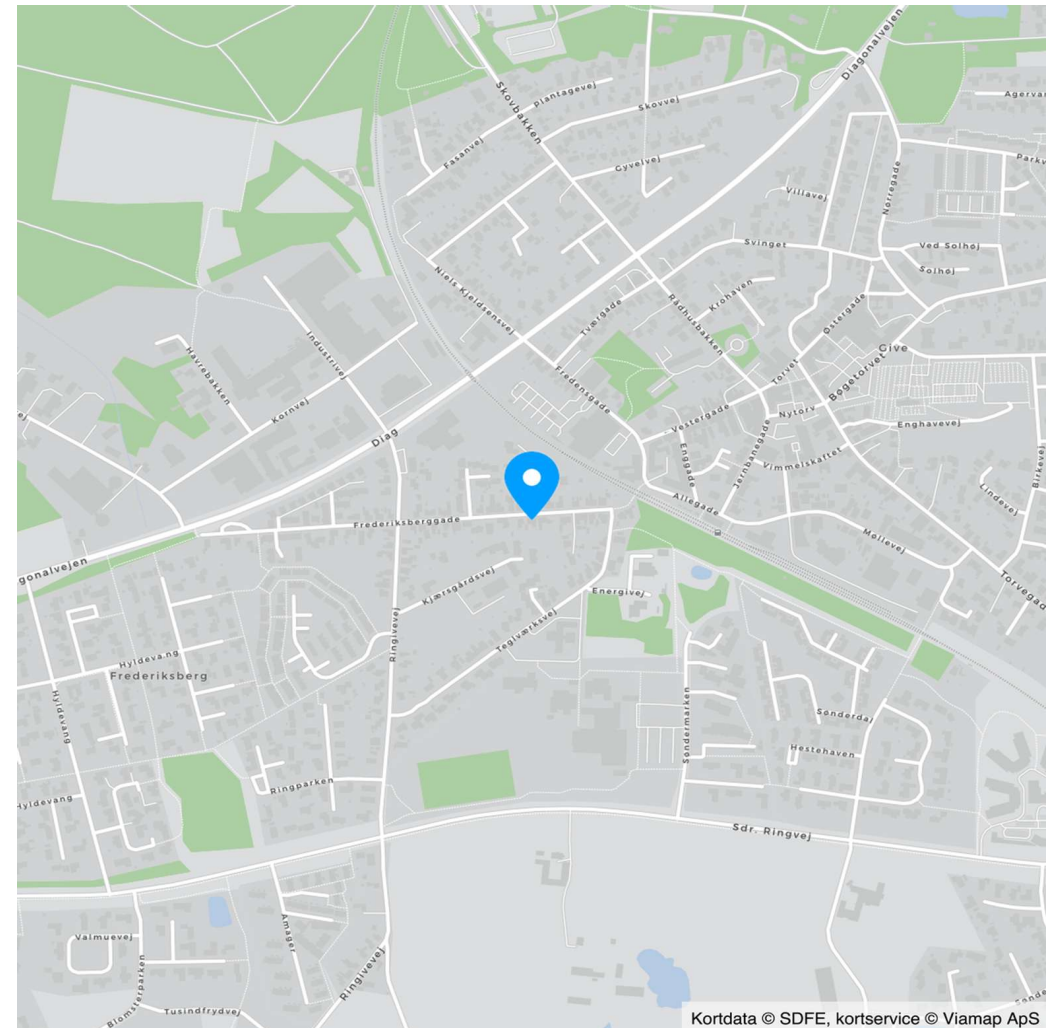
Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 18p Give By, Give
BFE-nr.: 4350641
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1913/1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.236.000
Grundværdi: 316.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 988.800
Grundlag for grundskyld: 252.800

Arealer**

Grundareal: 835 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 31 m²
Garage: 33 m²
Udhus: 38 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: 29.10.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 13.09.1984 - Lokalplan nr. 23

Planer

Kommuneplan 2.B.2 - Boligområde ved Frederiksberggade i Give
Lokalplan 120123 - Boligområde (Lok23) ved Fredriksberggade, Ringgivevej m.fl., Give

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet samt vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende forsikring dækker ikke insekt-, svampe- og rådkader i og hidrørende fra vinduer i gavl mod vest, samt køkkenvinduer facade mod syd samt vinduer facade mod vest.
Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug: 27 mwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
BEMÆRK: Der er gulvvarme i følgende rum: Hele stueplan, dog ikke i den lange stue mod vest.

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 salgssopstillingens 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 C



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.043	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.654	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation, anslået	kr.	3.640	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.453
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	2.524.303
Husforsikring	kr.	7.672	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.209			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.104 md. / 133.250 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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 29.06.2026

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. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 974.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

kan divergere i forhold til de faktiske forhold.
Der gøres særligt opmærksom på, at *

Andre forhold af væsentlig betydning

Internetforhold

Internetforsyning: Fibernet lagt ind til huset.
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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/>.

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.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og

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 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.