



REAL

Drosselvej 1, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	258
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.454	Grund m2	3.091
Byggear/ombygget	1967/1977	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5303**

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: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, beliggende på en stille villavej tæt på byen og grænsende op mod den naturskønne Give Plantage. Denne ejendom, bygget i 1967, er et sandt mesterværk af både oprindelige detaljer og moderne opdateringer. Med et boligareal på hele 258 m² fordelt over to etager, byder denne villa på masser af plads til hele familien.

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: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

Når I træder ind i villaen, bliver I mødt af en rummelig hall med nedgang til underetagen. Fra hall'en ledes du videre ind i det charmerende køkken som åbner sig mod spiseafdelingen. Herfra kan I gennem en smuk dobbeltdør bevæge jer ind i den imponerende vinkelstue med et smukt egetræsgulv fra Junkers. Stuen er opdelt i spisestue- & opholdsafdeling og her er en brændeovn placeret. Stuen har endvidere gipsloft og direkte udgang til en skøn altan med markise – perfekt til de lange sommeraftener.

Badeværelset på hovedetagen blev renoveret i 1991 og fremstår lyst og indbydende med grå nuancer samt gulvvarme for ekstra komfort. Underetagen er godkendt boligareal og byder på endnu flere muligheder for at udfolde sig. Her finder du tre værelser samt et soveværelse med skabe, ideelt for børnefamilien eller gæster.

Underetagens bruse-badeværelse blev renoveret så sent som i 2021 og har ligeledes gulvvarme. De oprindelige fliser er bevaret på væggene og giver en smuk kombination af nyt og ældre. Derudover rummer underetagen også et kombineret stryge- & viktualierum samt et praktisk værksted med udgang til haven.

Ejendommen har fået flere energivenlige opdateringer såsom eternittag fra 2013 med ekstra isolering samt solceller installeret samme år. Facaden er pudset op med Skalflex, hvilket giver huset et friskt udseende. Vinduerne er trelags træ-alu vinduer, der sikrer optimal isolering året rundt.

Haven er flot anlagt med masser af plads til leg og afslapning samt et drivhus for haveentusiasten. Til ejendommen hører også en carport med redskabsrum – alt hvad man behøver for at nyde livet fuldt ud.

Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

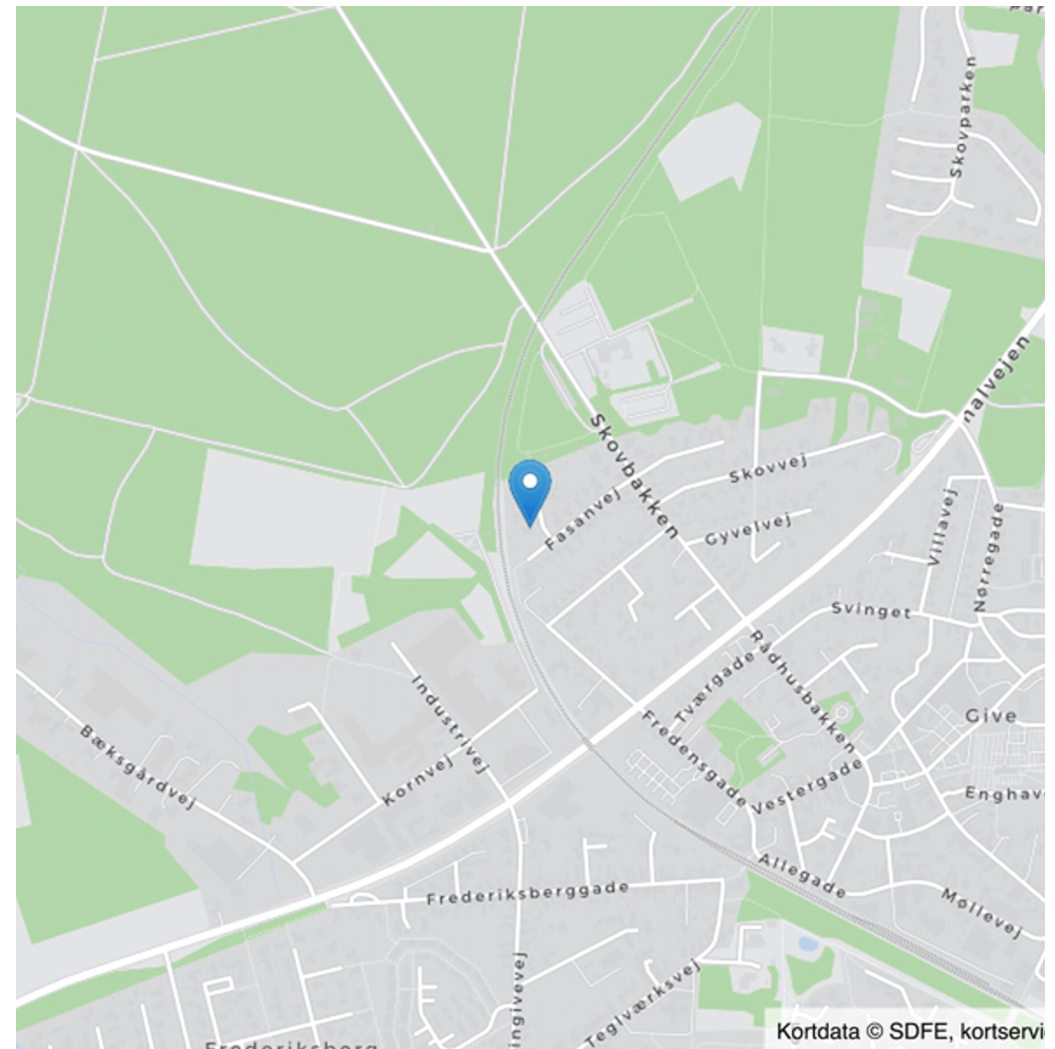
Dato: 28.01.2026



Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)





Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 fo Give By, Give
BFE-nr.:	4349961
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand sep. 2031-2040
Varmeinstallation:	Fjernvarme & brændeovn fra 2015
Opført/ombygget år:	1967/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.438.000 kr.
Grundværdi:	1.628.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.950.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.302.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.091 m ²
Boligareal i alt:	258 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	124 m ²
Carport:	39 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.05.1965 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off
midler (Bemærk der findes ingen grundejerforening)
Nr. 2 lyst d. 29.10.1965 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning
mv, Resp lån i off midler

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S Privat KundeCenter
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: 28,94 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme & brændeovn fra 2015
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2023 19,991 MWh til kr. 16.528
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelserne

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.947	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	13.675	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.813
Husforsikring	kr.	13.564	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	2.728.863
Skorstensfejning	kr.	698	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	101			

Ejerudgift i alt 1 år

41.445

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.511 md./ 174.131 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.969 md./ 143.625 år v/23,30%
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: 28.01.2026
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: 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: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:
Områdeklassificering:
Ejendommen er udgået af områdeklassificering.

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.

Antenneforhold/Internet:
Norlys

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 brændeovn 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.

Om boligskat - ejerbolig med ny vurdering:
I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Overtagelse:



Adresse: Drosselvej 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5303
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 28.01.2026

Denne ejendom vil ikke kunne overtages tidligere end 6 måneder efter underskrift af købsaftalen.

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.