



REAL

Åsbjerg 18, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.725	Grund m2	932
Byggear/ombygget	1997/2001	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5581**

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: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Denne velindrettede étplansvilla rummer alt, hvad en moderne familie har brug for. Oprindeligt opført i 1997 og udvidet med en tilbygning i samme stil i 2001, fremstår boligen i dag med et samlet boligareal på 161 m². Ejendommen er beliggende i et roligt villakvarter med cykelafstand til både midtbyen, skole og idrætscenter. Området er forbundet med stisystemer, der gør det let at komme rundt i byen, mens både Give Golfklub og den omkringliggende natur ligger lige i nærheden.

Fra entréen er der adgang til et praktisk bryggers med god opbevaringsplads. Køkkenet fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og byder på et lyst og indbydende rum med køkkenø, hvor der er plads til både morgenkaffen og hurtige måltider. I åben forbindelse ligger en rummelig vinkelstue, som skaber et harmonisk rumforløb velegnet til både hverdag og afslapning.

Soveværelset er stort og indrettet med god skabsplads, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder. Boligen har to badeværelser, hvilket sikrer en praktisk hverdag uden morgenkø. Derudover er der tre værelser, som nemt kan indrettes til børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov.

Udendørs mødes man af en flisebelagt indkørsel, der fører op til en rummelig garage. I haven findes et isoleret opbevaringsrum/værksted samt en overdækning, som er ideel til gør-det-selv-projekter eller ekstra opbevaring. Den sydvendte terrasse byder på flere hyggelige kroge og er omgivet af en velholdt have med enkelte bede – perfekt til de solrige dage.

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: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

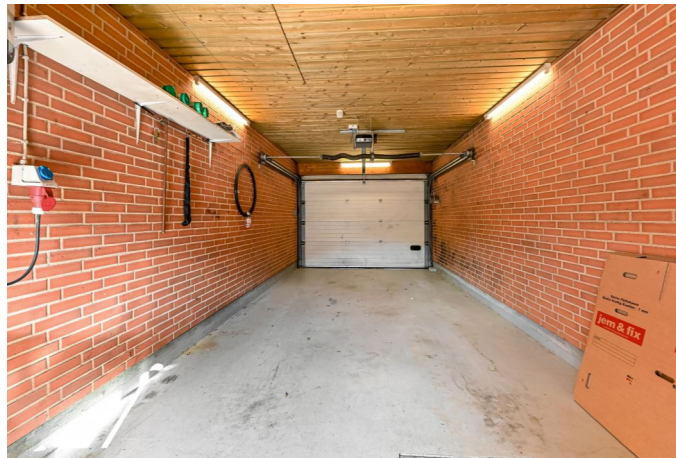
Dato: 30.01.2026



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



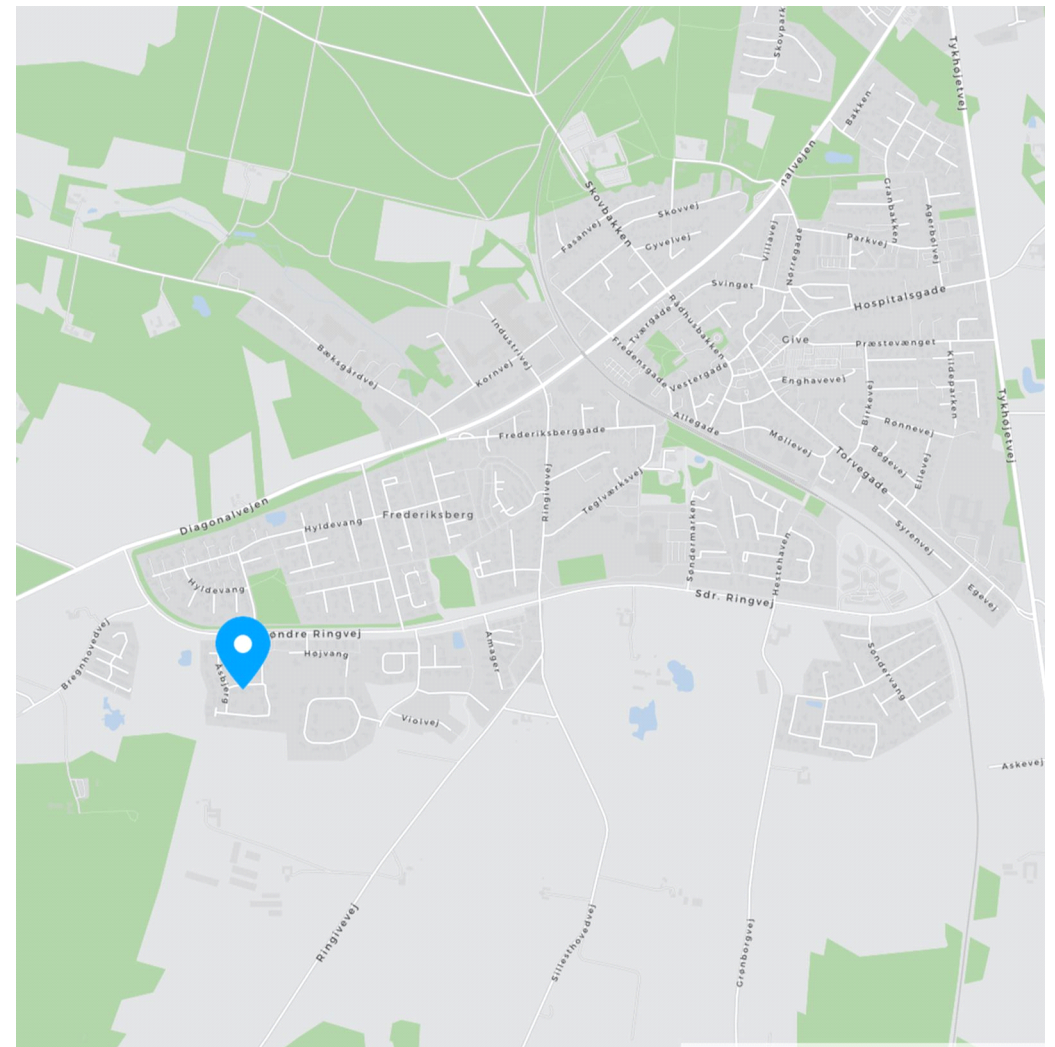
Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 kc Give By, Give
BFE-nr.:	4350358
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1997/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.102.000 kr.
Grundværdi:	486.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.681.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	388.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	932 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	28 m ²
Udhus:	44 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. 24.07.1980 Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg, tilbagekøbsret m.m.
Prioritet forud for al pantegæld
Lyst d. 12.10.1982 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Lyst d. 30.07.1996 Lokalplan nr 120233

Planer:

Lokalplan nr 120233, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/20_1318050_APPROVED_1326361845041.pdf
Kommuneplan 2021 - 2033, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Kommuneplan 2025 - 2037, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Plan Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Plan Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 - Vejle kommune, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 14,97 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør: ca. kr. 11.000-12.000
Der er gulvvarme i hele huset.

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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-ejemeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Internet - og antenneforhold:

Der er ikke taget højde for udgifter her til i ejerudgifterne. Køber er selv ansvarlig for tilmelding og dækning af 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.

Separatkloakering

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026

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.



Adresse: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.576	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.082	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	4.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.458	I alt	kr.	2.322.597
Grundejerforening	kr.	200	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.	138			
Ejerudgift i alt 1 år		20.703			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.337 md./ 148.044 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.175 md./ 122.104 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: 30.01.2026
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: Åsbjerg 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5581
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 30.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åsbjerg v/Peter Vilstrup Tomsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. ukendt

Opvaskemaskine mrk. ukendt

Ovn mrk. AEG

Induktionskogeplade mrk. ukendt

Indbygget emhætte mrk. ukendt

Kombi ovn mrk. AEG

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.