

REAL



Hestehaven 13, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.699	Grund m ²	974
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5787**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmæglerne.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: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Pæn og velholdt 1-plans Villa med skøn have

Velkommen til denne velholdte 1-plans villa, med et boligareal på 120 m², blev opført i 2005. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med praktisk funktionalitet. Her er også en rummelig garage, som ikke blot har plads til bilen, men også indeholder et redskabsrum, perfekt til opbevaring af haveredskaber eller hobbyprojekter.

Huset har en praktisk indretning, hvor du mødes af en indbydende entré med åben adgang til bryggers. Herfra direkte adgang til køkken/alrum, der er i åben forbindelse med stuen. Dette åbne layout skaber en lys og luftig atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder. En lækker isoleret udestue giver mulighed for at nyde udsigten til haven året rundt uden at bekymre sig om vejret udenfor.

Villaen rummer desuden et stort badeværelse samt to gode værelser, der er ideelle som børneværelser eller kontorplads. Det separate soveværelse tilbyder en privat oase for afslapning og ro. Hele boligen er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur uanset årstiden.

Udenfor venter en stor grund med en smukt anlagt have fyldt med bede. Den syd/vestvendte terrasse inviterer til solrige dage under åben himmel. Her kan du skabe dit eget grønne paradys eller blot nyde den eksisterende beplantning.

Denne bolig er et oplagt valg for både børnefamilien, førstegangskøberne eller seniorerne, der ønsker en velindrettet og velbeliggende bolig i et attraktivt kvarter i Give. Beliggende tæt på midtbyen med indkøbsmuligheder, skoler, børnehaver og idrætsfaciliteter.

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: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Entré



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Alrum



Alrum



Udestue



Udestue



Udestue



Alrum/stue

Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Terrasse



Terrasse



Haven



Forhave



Forhave



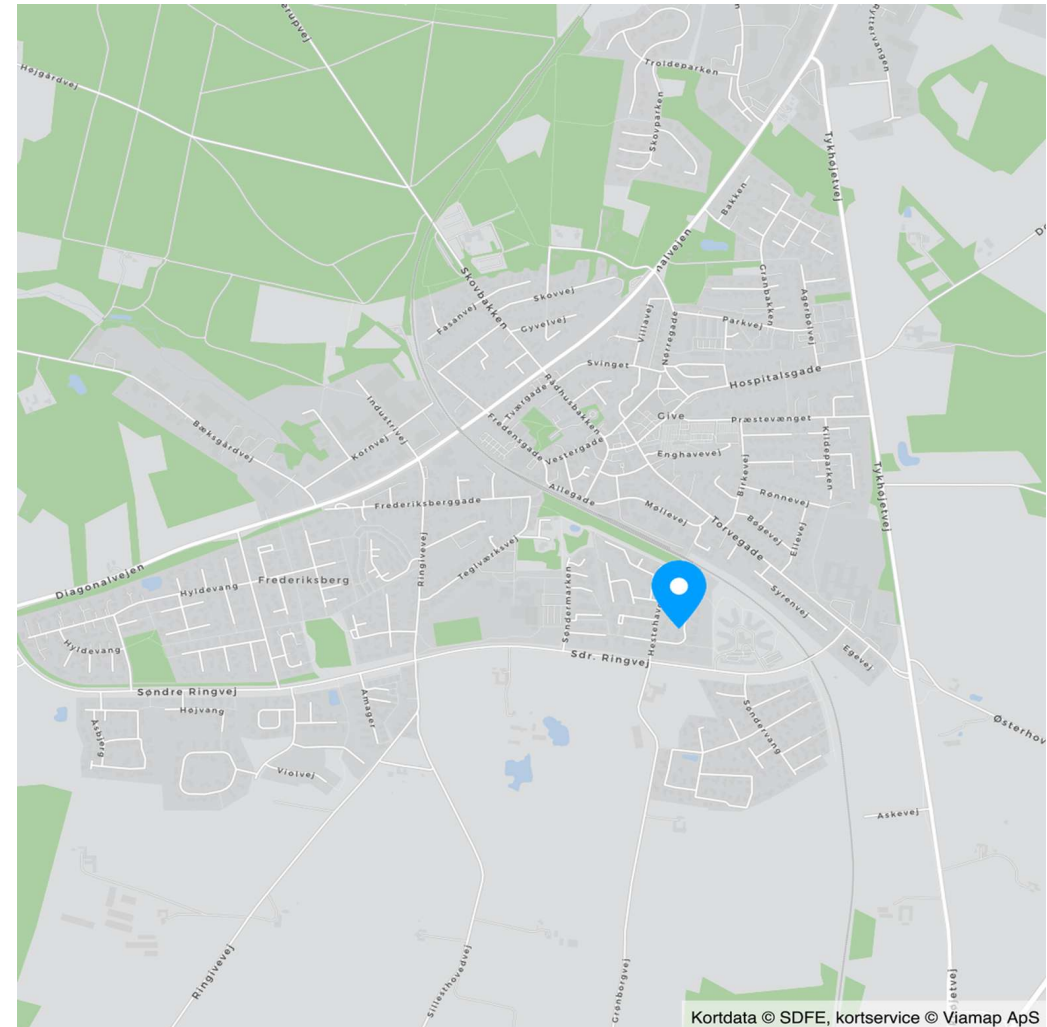
Indkørsel



Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10iæ Give By, Give
BFE-nr.: 9574868
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.876.000
Grundværdi: 593.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.500.800
Grundlag for grundskyld: 474.400

Arealer**

Grundareal: 974 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Carport: 33 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: 14.11.2003 - Lokalplan nr. 120503. Vedr. 10A
- Nr. 2: 25.06.2004 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.m. samt vilkår for tilbagekøbsret m.m. Vedr. 10A

Planer

Kommuneplan 2.B.10 - Boligområde ved Hestehaven og Søndervang i Give
Lokalplan 120503 - Boligområde ved Hestehaven, 2. etape, Give

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch, Integreret), Ovn (AEG), Kogeplade (Voss, Keramisk), Emhætte (Elica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug i 2024 udgjorde: 10,435 MWh til kr. 9.272,95,-

Der er gulvvarme i følgende rum: i hele boligen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.654	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.778	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Rottebekæmpelse	kr.	115	I alt	kr.	2.016.346
Husforsikring	kr.	3.855	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.	20.383			

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/nettoyldelse 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.984 md. / 107.805 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: 30.04.2026

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: Hestehaven 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5787
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 08.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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-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.

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 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.

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.

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 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.