

REAL



Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.388	Grund m ²	815
Byggeår/ombygget	1935/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5962**

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: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026



Velholdt og indflytningsklar villa med udestue og skøn, privat have i Grønbjerg

I hjertet af Grønbjerg finder du denne velholdte og indflytningsklare villa på 143 m², hvor klassisk charme og løbende opdateringer går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1935 og fremstår som et hjem med en varm og indbydende atmosfære, der straks giver en følelse af ro og kvalitet. Her får du en bolig, der er oplagt til familien, parret eller den pladskrævende køber, som ønsker en funktionel og hyggelig ramme om hverdagen.

Boligen byder på en rigtig god planløsning med et fint bryggers, et nyt badeværelse fra 2025, et stort og anvendeligt køkken samt et lyst alrum med åben forbindelse til stuen. Det skaber et naturligt og fleksibelt samlingspunkt i hjemmet, hvor der er plads til både hverdagsliv, gæster og fælles stunder. Fra opholdsmiljøet er der direkte adgang til den dejlige udestue fra 2009 på 22 m², som forlænger sæsonen og giver et ekstra opholdsrum med masser af lys. Fra alrummet er der adgang til et dejligt stort soveværelse med et flot kig ud til haven.

På førstesalen venter to store værelser, som giver gode indretningsmuligheder til børneværelser, kontor eller hobbyrum. Planløsningen gør boligen let at indrette og giver samtidig en fornemmelse af både rummelighed og privatliv. Den velholdte stand betyder, at du kan flytte direkte ind og begynde at nyde huset fra første dag.

Udenfor venter en dejlig lukket have med masser af privatliv og flere hyggelige kroge, hvor du kan finde både sol og ro. Her er der god mulighed for at nyde sommeren, udelivet og de stille stunder i grønne omgivelser. Beliggenheden er samtidig central i Grønbjerg.

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: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

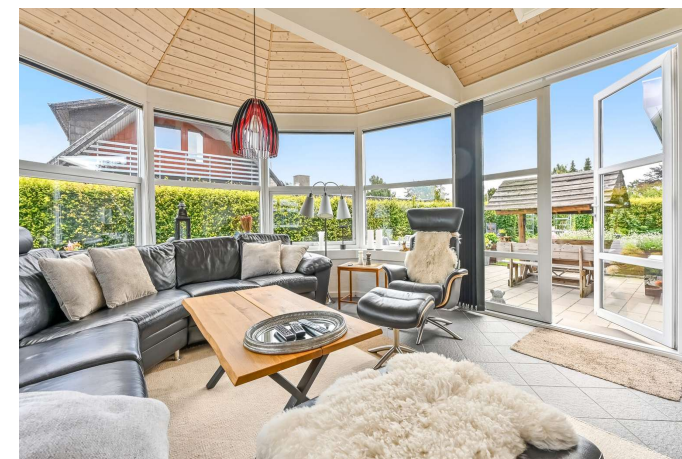
Dato: 08.08.2026



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

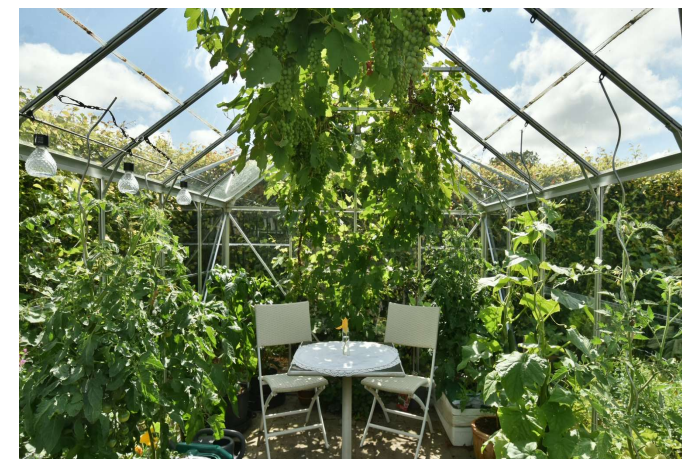
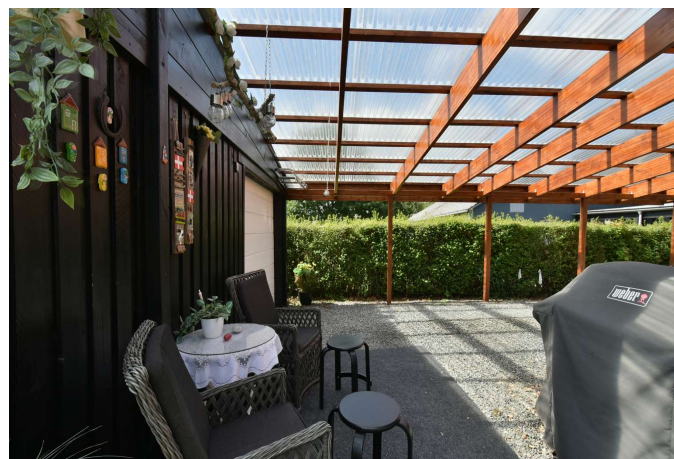
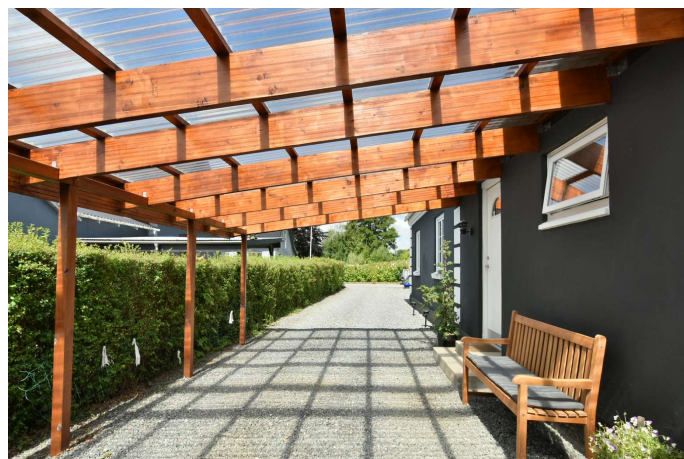
Dato: 08.08.2026



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026



Dato: 08.08.2026



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026





Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2u Ulkind By, Ringive
BFE-nr.: 4356629
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 874.000
Grundværdi: 262.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 699.200
Grundlag for grundskyld: 209.600

Arealer**

Grundareal: 815 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Carport: 40 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

Ingen tinglyste servitutter

Planer

Kommuneplan 99.L.27 - Grønbjerg

Tilbehør:

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

Køleskab, Opvaskemaskine (Grundig), Ovn (Electrolux), Kogeplade (Schott), Emhætte (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. dispositions/overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 4 tons

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpille fyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift til varme stammer fra energimærke. Beregnet med kr. 12.300 til træpiller og kr. 5.500 til el.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
 Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.566	Kontantpris	kr. 1.095.000
Grundskyld	kr.	2.201	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.450
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Rottebekæmpelse	kr.	113	I alt	kr. 1.111.517
Skorstensfejning	kr.	1.785	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.	
Forsikringspræmie	kr.	5.527		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.652		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md. / 72.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.162 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: 09.07.2026

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: Hovedgaden 13, Grønbjerg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5962
Ejerudgift/md.: kr. 1.388

Dato: 08.08.2026

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. 726.000
Nr. 2: hovedstol kr. 354.000
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

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.

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.

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

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 overdækket areal ved carport ikke er registreret på BBR. Garagen er registreret som carport.
Haveskur og Drivhus er ikke registreret på BBR. Køber sørger selv for evt. registrering heraf.

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.

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.