

REAL



Rådhusbakken 12, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.873	Grund m ²	767
Byggeår	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5764**

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: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Charmerende Patriciervilla - Her er alt hvad I drømmer om!

Velkommen til denne enestående patriciervilla fra 1933, der gennem årene er blevet nænsomt renoveret for at bevare sin oprindelige charme. Med et boligareal på hele 172 m² fordelt over to plan, tilbyder denne bolig masser af plads til både hverdag og festlige lejligheder. Desuden får I en stor garage i gadeniveau, der også kan tilgås direkte fra husets kælder, gør det nemt at komme ind med dagligvarer og lignende.

(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: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026

Charmerende Patriciervilla - Her er alt hvad I drømmer om!

Når I træder ind ad den grønne hoveddør, bliver I mødt med en villa fyldt med sjæl og historie. Indretningen byder på et praktisk bryggers, der giver adgang til et stort og lyst badeværelse. Ved siden af finder I et dejligt disponibelt rum med klinkegulv, perfekt til kreative projekter eller som ekstra opbevaringsplads. Alle tre rum har gulvvarme for optimal komfort.

Det lyse landkøkken er praktisk indrettet og ligger i umiddelbar forlængelse af spisestuen, hvorfra der er udgang til husets terrasse på havesiden – ideel til sommerens grillaftener. Fra spisestuen er der også direkte adgang til et hyggeligt værelse. Stuen er opdelt i to sektioner, begge skabt til afslapning og hygge med familie og venner.

På førstesalen finder I to rummelige værelser som begge har synlige bjælker og skråvægge samt et stort soveværelse udstyret med en skabsvæg med skydelåger – alt sammen underbygget af den charmerende arkitektur fra tiden.

Kælderen indeholder både spisekammer/depotrum samt yderligere opbevaringsmuligheder. Herfra kan man gå direkte ud i garagen uden at skulle bekymre sig om vejret udenfor.

Haven er anlagt så den kræver minimal vedligeholdelse men maksimerer hyggen: flere gode terrasseområder inviterer dig udenfor mens orangeriet byder indenfor når aftenerne bliver kølige.

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Bryggers



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Værelse

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Kontor i åben forbindelse til stue



Kontor i åben forbindelse med stue



Stue



Stue



Stue



Entré

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Trappe til 1. sal



Værelse 1



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 2



Soveværelse

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Soveværelse



Gæstebad



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse over garagen



Terrassen over garagen

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Terrassen over garagen



Ejendommen fra havesiden



Ejendommen fra havesiden



Terrasse & orangeri



Orangeri



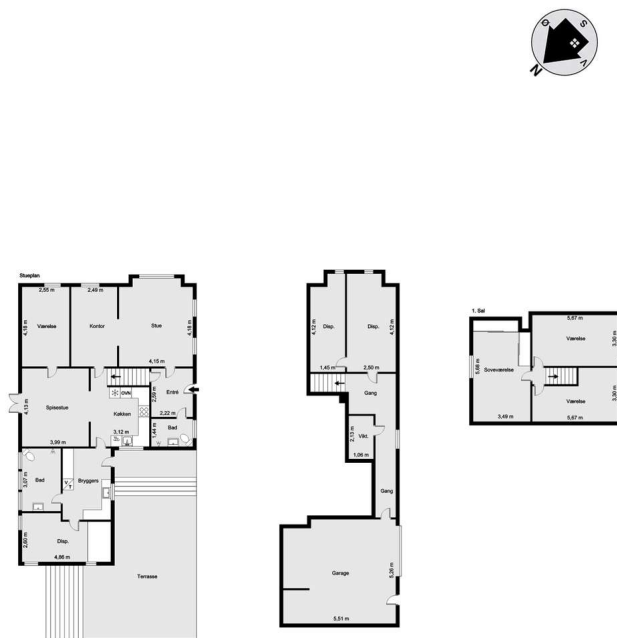
Køkkenhave



Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

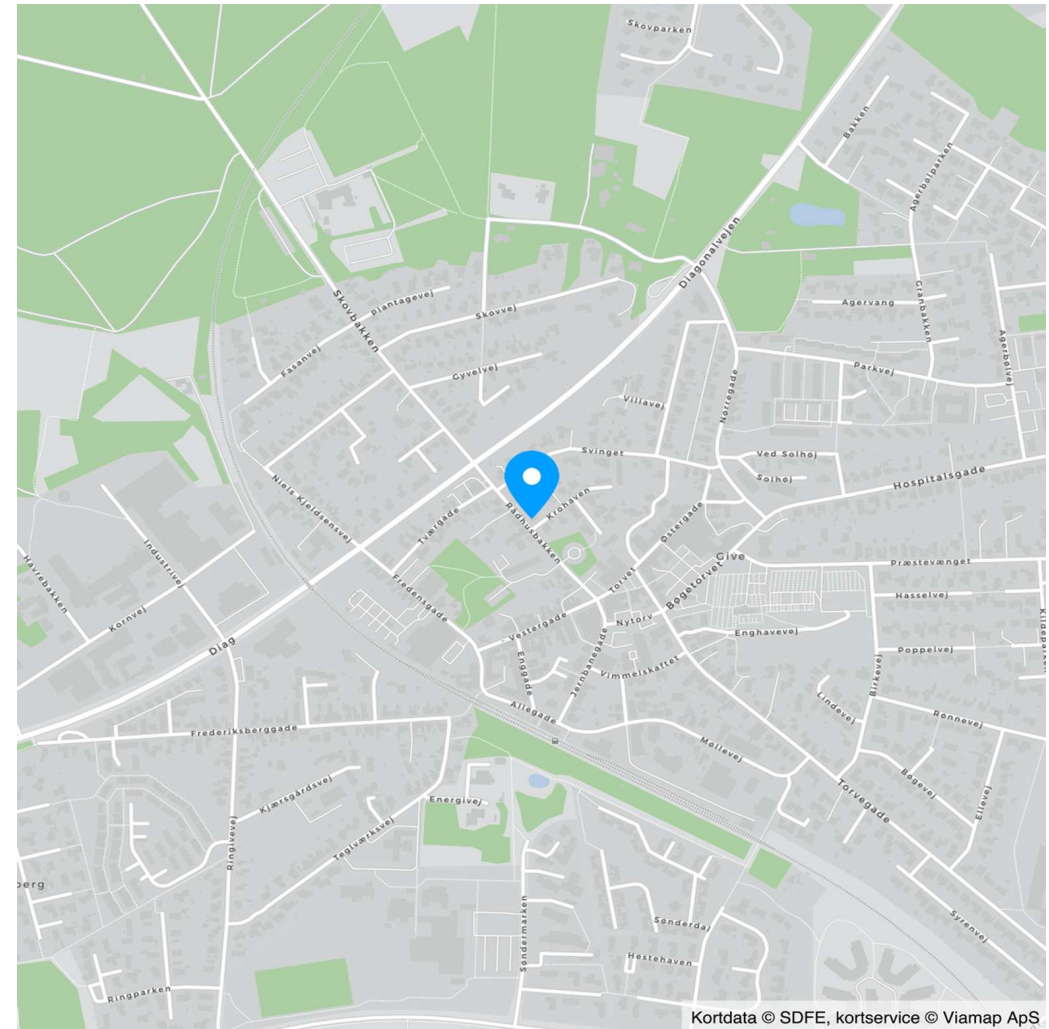
Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10au Give By, Give
BFE-nr.: 4349596
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.941.000
Grundværdi: 566.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.552.800
Grundlag for grundskyld: 452.800

Arealer**

Grundareal: 767 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²
Indbygget udestue el. lign.: 10 m²
Garage: 35 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: 21.09.1961 - Byplanvedtægt nr. 2 - Udgået
- Nr. 2: 22.05.1962 - Dok om forbud mod tandlæge - og tandteknikervirksomhed
- Nr. 3: 05.01.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 2.B.3 - Boligområde ved Svinget i Give
Lokalplan Byp-030282 - Boligområde (Byp2) ved Nørregade, Svinget m.fl., Give

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (AEG, Induktion), Emhætte (Brandt), Ovn (AEG), Køleskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 24.040 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Bryggers, badeværelse og disp. rum har vandbåret gulvvarme. Gæstebadeværelse har gulvvarme på el.

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.919	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	107	I alt	kr.	2.018.267
Husforsikring	kr.	6.235			

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. 22.477

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.957 md. / 131.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.953 md. / 107.433 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rådhusbakken 12, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5764
Ejerudgift/md.: kr. 1.873

Dato: 10.04.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, 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:

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.

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.