



REAL

Frederiksberggade 13, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	2.545.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.600	Grund m2	835
Byggeår/ombygget	1913/1945	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5624**

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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne flotte ældre villa har inden for det seneste år gennemgået en omfattende renovering og fremstår i særdeles velholdt stand. Facaden er vandskuret og hvidmalet, og det oprindelige eternitskifertag er renset og malet, hvilket giver huset et harmonisk og indbydende udtryk.

Grunden er velanlagt og byder på en stor sydvendt træterrasse, der giver god plads til udendørs ophold og samvær. I forlængelse heraf er der opført en ny og rummelig havepavillon, som tilføjer ekstra anvendelsesmuligheder til udelivet.

Villaen er indrettet med en rummelig hall med trappe til førstesalen, et gæstetoilet, en forstue, samt et lyst og åbent køkken/alrum med direkte udgang til terrassen. I stueplan findes desuden en stor stue, og der er generelt højt til loftet i hele huset, hvilket bidrager til en god rumfornemmelse.

På førstesalen finder man fire regulære soveværelser samt et stort, moderne badeværelse. Kælderen rummer flere anvendelige disponible rum og et praktisk vaskerum. Til ejendommen hører desuden en god garage med elport.

Beliggenheden er central og yderst bekvem – med få minutters gang til både togstation, daginstitutioner, skole, idrætsfaciliteter og byens butikker. En indflytningsklar bolig med både charme og moderne komfort.

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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



Terrassen



Terrassen



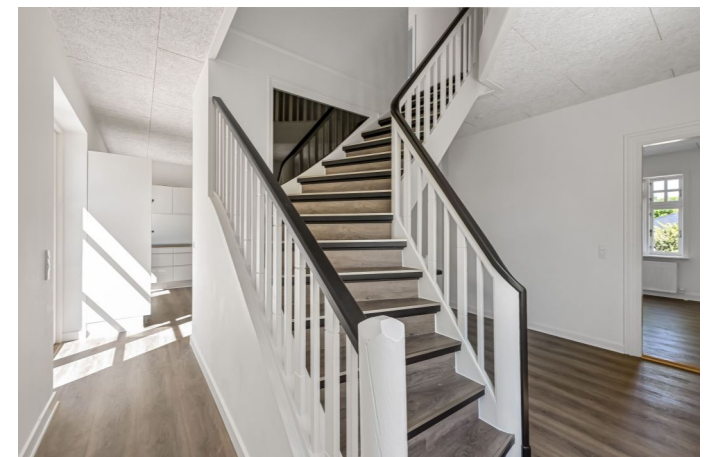
Terrassen



Hall



Hall



Hall

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



TV-stue



Køkken/ alrum



Køkken



Køkken/ alrum



Køkken/ alrum



Stue

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



Trappe



Kælder



Kælder



Haven



Terrassen

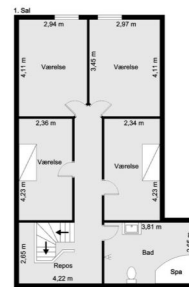


Orangeri

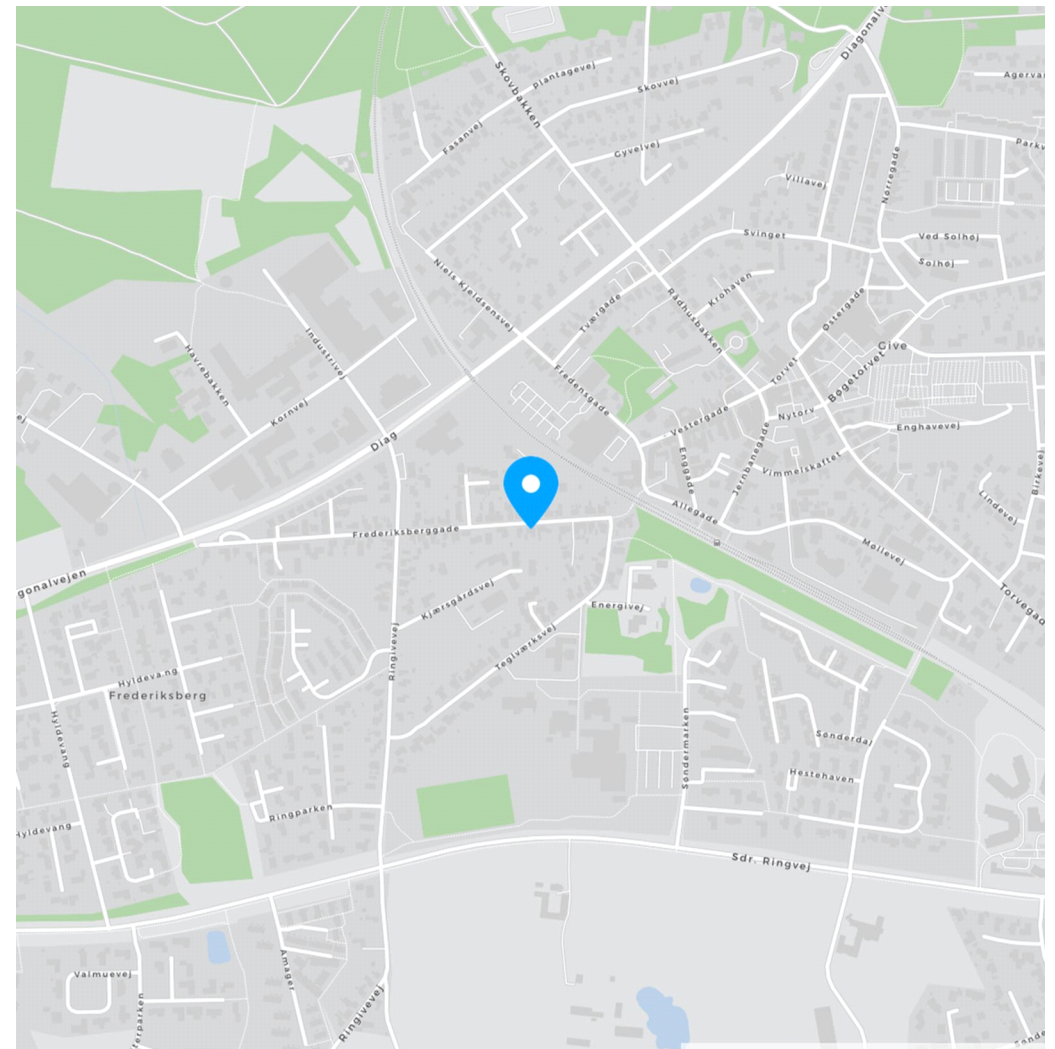
Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	18 p Give By, Give
BFE-nr.:	4350641
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1913/1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.236.000 kr.
Grundværdi:	316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	988.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	252.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	835 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	31 m ²
Garage:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.10.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
13.09.1984 Lokalplan nr. 23

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevarer i køkkenet samt vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug: 27,24 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.

BEMÆRK: Der er gulvvarme i følgende rum: Hele stueplan, dog ikke i den lange stue mod vest.

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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, tinglysningssekspedition, 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:

Fibernet lagt ind til huset.

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 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



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026

forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.



Adresse: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.043	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.545.000
Grundskyld	kr.	2.654	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.453
Husforsikring	kr.	7.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.150
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	2.574.603
Rottebekæmpelse, anslået	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.

Ejerudgift i alt 1 år

19.202

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.657 md./ 163.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.265 md./ 135.176 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: 31.01.2026
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: Frederiksberggade 13, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.545.000

Sagsnr.: 501-5624
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Nuværende forsikring dækker ikke insekt-, svampe- og rådskeer i og hidrørende fra vinduer i gavl mod vest, samt køkkenvinduer facade mod syd samt vinduer facade mod vest.

Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

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.