



REAL

Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	745.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.910	Grund m ²	11.281
Byggeår/ombygget	1906/1968	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5876**

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: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026



Håndværkertilbud i landlige omgivelser

Ejendommen ligger i landlige omgivelser mellem Give og Grønbjerg og udbydes som en nedlagt landejendom med gode rammer for den køber, der ønsker at sætte sit eget præg på stedet. Ejendommen fremstår som et håndværkertilbud, hvor der må påregnes en del istandsættelse, men hvor både bygninger og indretning giver mulighed for at skabe en funktionel bolig med tilhørende udbygninger.

Ejendommen er opført som en trelænget ejendom bestående af et stuehus og to udhulslænder. Stuehuset er i ét plan og rummer 123 m² bolig. Boligen indeholder entre med adgang til husets øvrige rum, en stue samt et værelse og et soveværelse. Derudover er der køkken, baggang og et viktualierum, som giver ekstra opbevaringsplads. Badeværelset er indrettet med bruseniche. Huset er udvendigt pudset og malet, og taget er udført som profileret stålpladetag.

De to udhulslænger giver flere anvendelsesmuligheder. Den ene længe indeholder garage og værkstedsplads, hvilket kan være praktisk til både hobby og opbevaring. Den anden længe er en tidligere staldbygning, som rummer flere disponible rum samt en lade, der kan benyttes til maskiner, opbevaring eller lignende formål.

Ejendommen ligger i landlige omgivelser med kort afstand til Give. Her findes et bredt udvalg af dagligvare- og specialbutikker, skoler, idrætsfaciliteter og togstation, hvilket gør det nemt at kombinere livet på landet med hverdagens behov. Afstanden til byen er kun få kilometer, hvilket giver en praktisk beliggenhed samtidig med, at man bor i rolige omgivelser.

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: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026





Adresse: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026





Adresse: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026



Adresse: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbolig
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2h Gammelby By, Ringive
BFE-nr.: 9488386
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1906/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 962.000
Grundværdi: 610.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 769.600
Grundlag for grundskyld: 488.000

Arealer**

Grundareal: 11.281 m²
- heraf vej 52 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 229 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 108 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: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 2: 24.01.1972 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 20.11.2003 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De på ejendommen tilbageværende hårde hvidevarer medfølger uden nogen form for garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Vedr. Udhus på 229m²: Nævnte bygning er omfattet af brand- og bygningsbeskadigelsesdækningen.
Vedr. Udhus på 108m²: Nævnte bygning er omfattet af bygningsbranddækningen til dagsværdi.

Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 50.300 Forbrug: 2.746 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.925	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	5.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Skorstensfejning	kr.	1.221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.690
Årlig tømning septik/trixtank	kr.	875	I alt	kr.	763.040
Afgift for rottebekæmpelse	kr.	183			
Forsikringspræmie	kr.	9.794	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Statsafg. vand / spildevand, anslået	kr.	1.800	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
			- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.922			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.106 md. / 49.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.354 md. / 40.246 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Diagonalvejen 108, Gammelby, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5876
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 05.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 924.000
Nr. 5: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Skødeberigtigelse

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Internetforhold

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er 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.

Dødsbo - Ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om

forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrer afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Udlejet ejendom

Ejendommen er p.t. udlejet, men lejer har opsagt lejemålet og er påbegyndt søgning af ny bolig. Lejemålet fraflyttes af lejer senest 3 måneder efter endelig overtagelsesdag over ejendommen. Forhør nærmere herom hos ejendomsmægler.

BBR

Der er ingen garanti for, at BBR svarer til de faktiske forhold. Bl.a. er vandforsyning noteret som brønd, men ejendommen forsynes med vand fra Give Vandværk.

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.