



REAL

Møllebakken 2, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.041	Grund m2	1.203
Byggeår/ombygget	1944/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5383**

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: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På toppen af Give by ligger denne imponerende murermestervilla, som nu kan blive din. Villaen har igennem årene gennemgået en løbende modernisering.

Villaen byder på et rummeligt boligareal på 200 m², hvortil der kommer en kælder på hele 122 m², hvilket giver masser af plads til både bolig og opbevaring.

(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: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Du træder ind i stueplan, hvor du finder en indbydende og lys hall med trappe, som forbinder både tagetagen og kælderen. Desuden lille værelse, og husets absolutte hjerte, som er det store, lyse køkken/alrum, som er perfekt til samvær og familietid. Herfra er der direkte adgang til et lille badeværelse samt til stuen gennem elegante franske døre. Alrummet åbner sig op mod havesiden via en dobbelt terrassedør, som inviterer dagslyset ind. Bemærk dog, at terrassen mangler at blive etableret, hvilket giver dig mulighed for at få den terrasse, du drømmer om. Fra såvel alrum, køkken og stue er der en skøn udsigt over byen.

På første sal finder du en repos, et praktisk lille disponibelt rum, samt et stort badeværelse udstyret med både kar og bruseniche. Derudover er der et lyst og roligt soveværelse samt to store værelser, som begge giver masser af indretningsmuligheder.

Kælderen har mange anvendelsesmuligheder med flere store og lyse disponible rum, et vaskerum/badeværelse og en bred gang. Et af kælders største trækplastre er det meget rummelige disponible rum, hvorfra man kan komme direkte ud til haven og den nyanlagte terrasse via de nye døre. Kælderen har gode muligheder for anvendelse til mindre erhverv, som kontor, klinik, salon eller lignende (skal godkendes af kommunen).

Den store grund er delt op på en fin måde: Selve huset og haven ligger på den ene side af Møllebakken, mens der på den anden side af vejen er endnu en have samt parkeringsplads. Møllebakken er en lille, stille vej, der bidrager til en rolig og fredelig atmosfære omkring ejendommen. Her er med andre ord en villa med potentiale for at blive drømmehjemmet for den, der kan se mulighederne og er villig til at tage fat på de sidste færdiggørelser.

Fra villaen er let adgang på gåben til alle byens butikker, hvor du kan finde et stort udvalg. Skole og børnehave kan ligeledes nåes indenfor få minutter.

Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



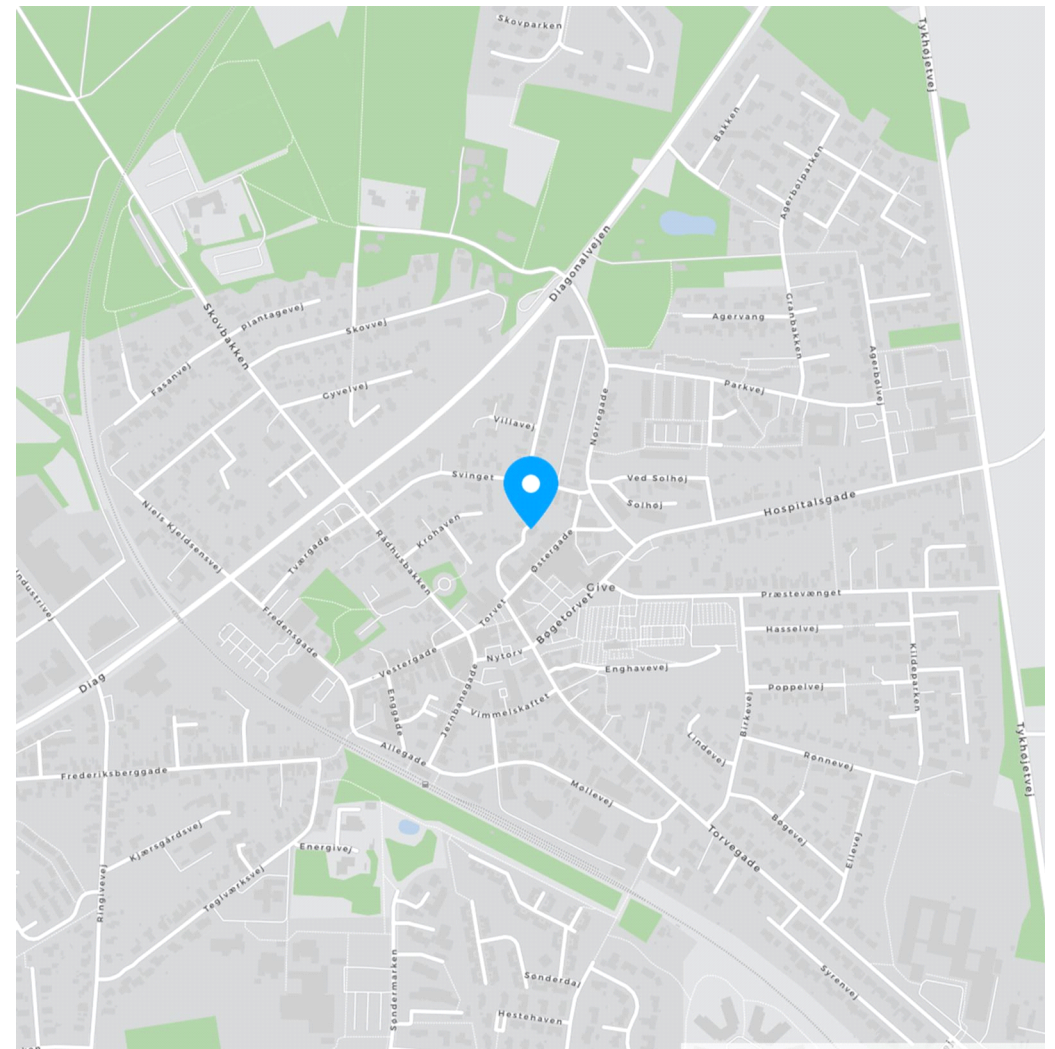
Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	17 ag Give By, Give
BFE-nr.:	9810541
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.138.000 kr.
Grundværdi:	534.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	427.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.203 m ²
- heraf vej	176 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	122 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1913 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 16.04.1942 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 21.09.1961 Byplanvedtægt
Nr. 4 lyst d. 08.05.2008 Dok om parkering mm

Planer:

Byplanvedtægt nr. 2
Lokalplan nr. 26

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

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: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 32,60 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Køkken/alrum, værelse i stueplan, alle 3 badeværelser,

Der er forberedt til gulvvarme i multirum i kælderen.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

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.

Fælleskloakeret:

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er fælleskloakeret. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

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 i 2024.



Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.452	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	7.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.285	I alt	kr.	2.723.300
Rottebekæmpelse	kr.	95			

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

24.488

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.474 md./ 173.692 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.938 md./ 143.262 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: Møllebakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.174.000	2.174.000	2.191.732	DKK	2,31	79.373	28,00	3,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Medfølger:

Køle/fryseskab mærke: Samsung

Emhætte mærke: Thermex

Komfur mærke: SMEG gas/el

Opvaskemaskine mærke: AEG

Vinkøleskab mærke: Klarstien

Medfølger ikke:

Vaskemaskine mærke: Bosch kombimaskine

Mikrobølgeovn mærke: Samsung

Ladestander:

Ladestander er installeret. Der er tale om Clever one, der p.t. har et abonnement pr. måned på kr. 799.

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.