



## Møllebakken 2, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.072</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.203</b>
Byggeår/ombygget	<b>1944/1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **501-5383**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmæglerne.dk/nørtoft](http://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: Møllebakken 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026



### Flot muremestervilla midt i Give

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

Villaen byder på et rummeligt boligareal på 200 m<sup>2</sup>, hvortil der kommer en kælder på hele 122 m<sup>2</sup>, 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. 2.072

Dato: 08.04.2026

---

### **Flot murermestervilla midt i Give**

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 kælderen's 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. 2.072

Dato: 08.04.2026





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

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026





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

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026





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

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026





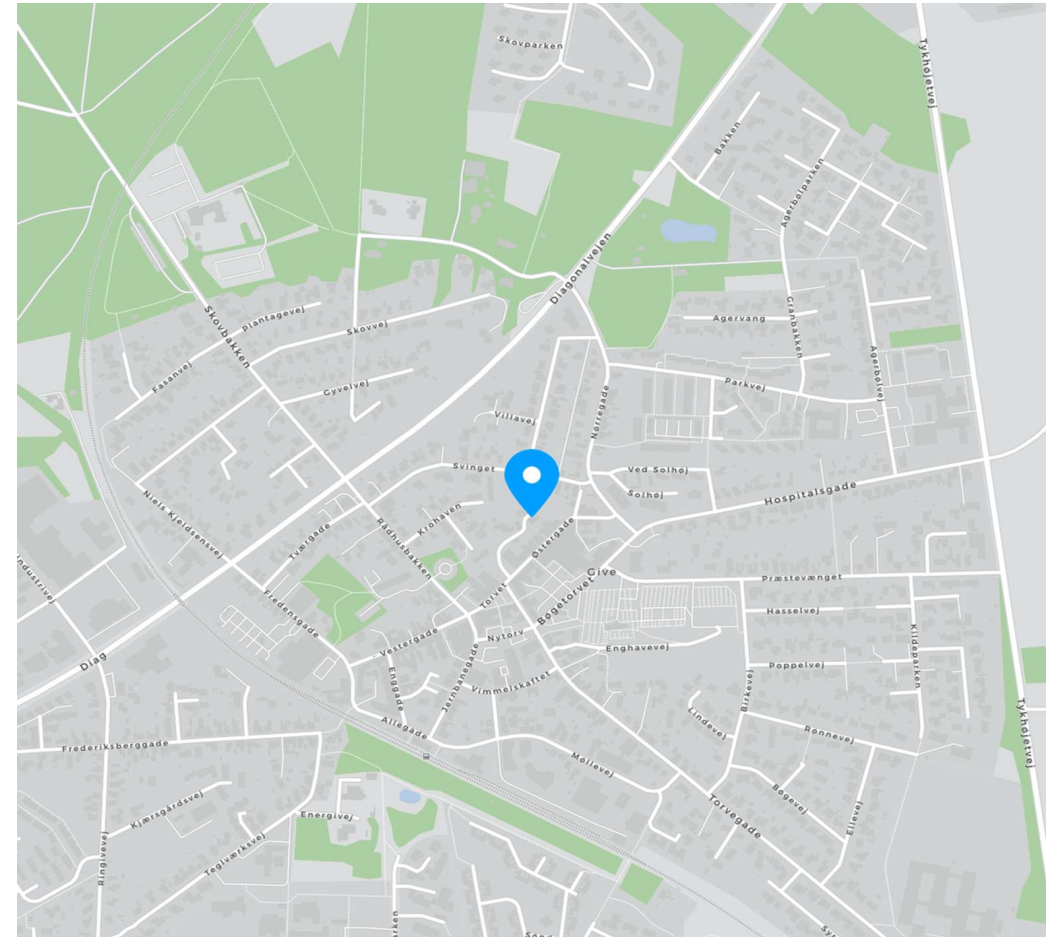
Adresse: Møllebakken 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





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

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 17ag Give By, Give  
BFE-nr.: 9810541  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
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  
Grundværdi: 534.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.710.400  
Grundlag for grundskyld: 427.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.203 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 176 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 122 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.01.1913 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 16.04.1942 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 21.09.1961 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 08.05.2008 - anm byrder og hæftelser Dok om parkering mm

**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):

Køle/fryseskab (Samsung), Emhætte (Thermex), Komfur (SMEG, gas/el), Opvaskemaskine (AEG), Vinkøleskab (Klarstien)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 33 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug til fjernvarme i 2025: kr. 26.175.  
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: 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

Berigtigelse:

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.

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.



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

Sagsnr.: 501-5383  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.486	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.625	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	95	I alt	kr.	2.723.799
Husforsikring	kr.	7.933	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.	24.862			

**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/nettoyldelse 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 14.771 md. / 177.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.070 md. / 144.841 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: Møllebakken 2, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 08.04.2026

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.