

REAL



Skovbakken 2, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.778	Grund m2	976
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5634**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Salgsopstilling

Formulærens 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: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne centralt beliggende og charmerende gulstens villa. Bygget i 1973 og med sine 125 m² tilbyder denne villa et funktionelt og velindrettet hjem.

Villaen ligger i et højtliggende kvarter, med kun få minutter fra Give midtby, samt tæt på det naturskønne område Give plantage og forskellige sports- og fritidstilbud.

Når du træder ind i huset, mødes du af et praktisk bryggers med direkte adgang til den rummelige garage, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Køkkenet er lyst og velholdt med lyse elementer, hvor der er plads til en mindre spisekrog. Den store lyse stue er husets hjertet med plads til både spiseplads og sofakrog. Herfra har du også adgang til en dejlig overdækket terrasse, hvor du kan nyde udsigten over den lukkede og private have, perfekt til afslapning og hyggelige sammenkomster.

Badeværelset har gulvvarme og er lyst og pænt indrettet. Boligen rummer tre værelser, hvoraf det ene let kan opdeles i to mindre rum efter behov.

Indkørsel til garagen sker via fælles indkørsel med naboen. Den store garage er over 6 m lang og har ikke kun direkte indgang til huset men også udgang til haven. Haven er simpel med forskellige buske, med mange muligheder for haveelskeren og kreative udfoldelser.

Bor man på Skovbakken i Give, er man en del af et godt og etableret kvarter, lige midt i Give. Her er blandede aldersgrupper, og huse på vejen. Fælles er den gode beliggenhed og nærheden til de fleste ting i byen. Man kommer med få minutters gang til både svømmebad, sportsfaciliteter eller byens butiksliv og tilbud. Give er en velfungerende by med et bredt butiksudvalg, aktivitets- og sportstilbud. Samtidig har du kun har 15-30 minutter til Vejle, Billund og Herning eller 60 minutter til Århus via det gode motorvejsnetværk.

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: RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025



Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025



Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025



Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

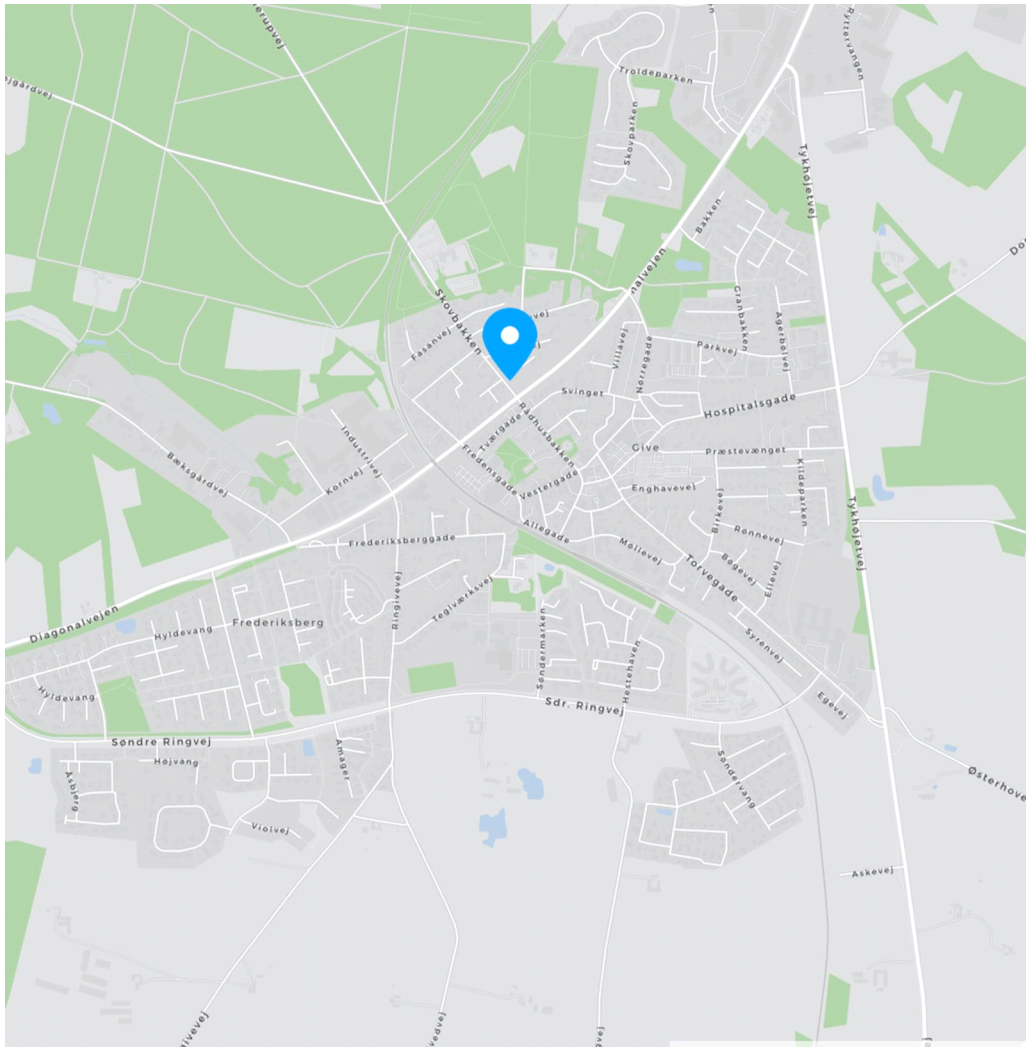
Dato: 03.11.2025



Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025



Adresse: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 ga Give By, Give
BFE-nr.:	4349974
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	976 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 24.01.1972 Dok om adgangsbegrænsning mv
Lyst d. 21.07.1972 Dok om færdselsret mv
Lyst d. 21.07.1972 Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld (Servitut kan ikke findes)
Lyst d. 06.08.1976 Dok om ekspropriation mv, rids i N19
Lyst d. 08.02.2000 Servitut om parallelbyggelinier m.m.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.152.000 kr.
Grundværdi:	547.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	921.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	512.000 kr.

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: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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 varmekonsum:
Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 17,77 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. Sælgers faktiske forbrug i 2024 udgjorde: 15,259 MWh til total kr. 12.135,13 inkl. fast afgift mm.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse

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 stød og risiko for brand.
Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. Den overdækket terrasse fremgår ikke på BBR og vil ikke blive registreret i forbindelse med en handel.

Indkørsel
Der er fælles indkørsel med naboen i nr. 4. Vedligeholdelse påhviler i fællesskab de til enhver tid værende ejere og brugere af nævnte ejendomme.

Internet - og antenneforhold:
Det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025

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: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.700	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	5.376	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	7.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.499	I alt	kr.	1.110.946
Rottebekæmpelse	kr.	107			

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 21.334

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.809 md./ 69.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.792 md./ 57.499 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 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: 01.11.2025
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: Skovbakken 2, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5634
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 03.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab
Emhætte
Komfur
Opvaskemaskine
Vaskemaskine

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.