



REAL

Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	123
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.935	Grund m2	2.841
Byggeår/ombygget	1852/2006		

Sagsnr. **501-4072**

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: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Ualmindelig hyggeligt sommerhus beliggende på ugeneret grund med en herlig udsigt til åbne marker og skov.

Ønsker du et dejligt sted, der emmer af hygge og nostalgi? Nu har du muligheden for at erhverve denne perle.

Sommerhuset er opført i 1852 og delvist tilbygget og moderniseret i 2006. Charmen og fornemmelsen af at være til stede i fortiden er bevaret samtidig med at huset er blevet mere tidssvarende med fx. køkken, bad og toiletforhold.

Huset er indrettet med entre, køkken med spisekammer, hyggelig stue, værelse samt badeværelse med bruser, stor stue med brændeovn, herfra opgang til soveværelse, hvor der er udgang til terrasse/altan.

Løfterne er flere steder hævet over de synlige bjælker og der er gravet ud og ilagt gulvvarme i næsten hele huset. Stråtaget er lagt i ca. 2002-2013.

Opvarmes primært af varmepumpe/oliefyr samt brændeovn. Der er indlagt byvand i 2016. Der er opsat luft-til-vand varmepumpe i 2022.

Kun 5 minutters kørsel fra Give By.

Huset bruges både privat og til udlejning via Novasol.
Lejeindtægt i 2022 udgjorde kr. 92.493,-. Lejeindtægt i 2023 udgjorde kr. 61.767,-.
Lejeindtægt i 2024 udgjorde kr. 52.668,-.
Sommerhuset er også i 2025 udlejet via Novasol. Kontakt os gerne for information om udlejninger i 2025.

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: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Ålrum

Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Alrum



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Viktualierum

Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



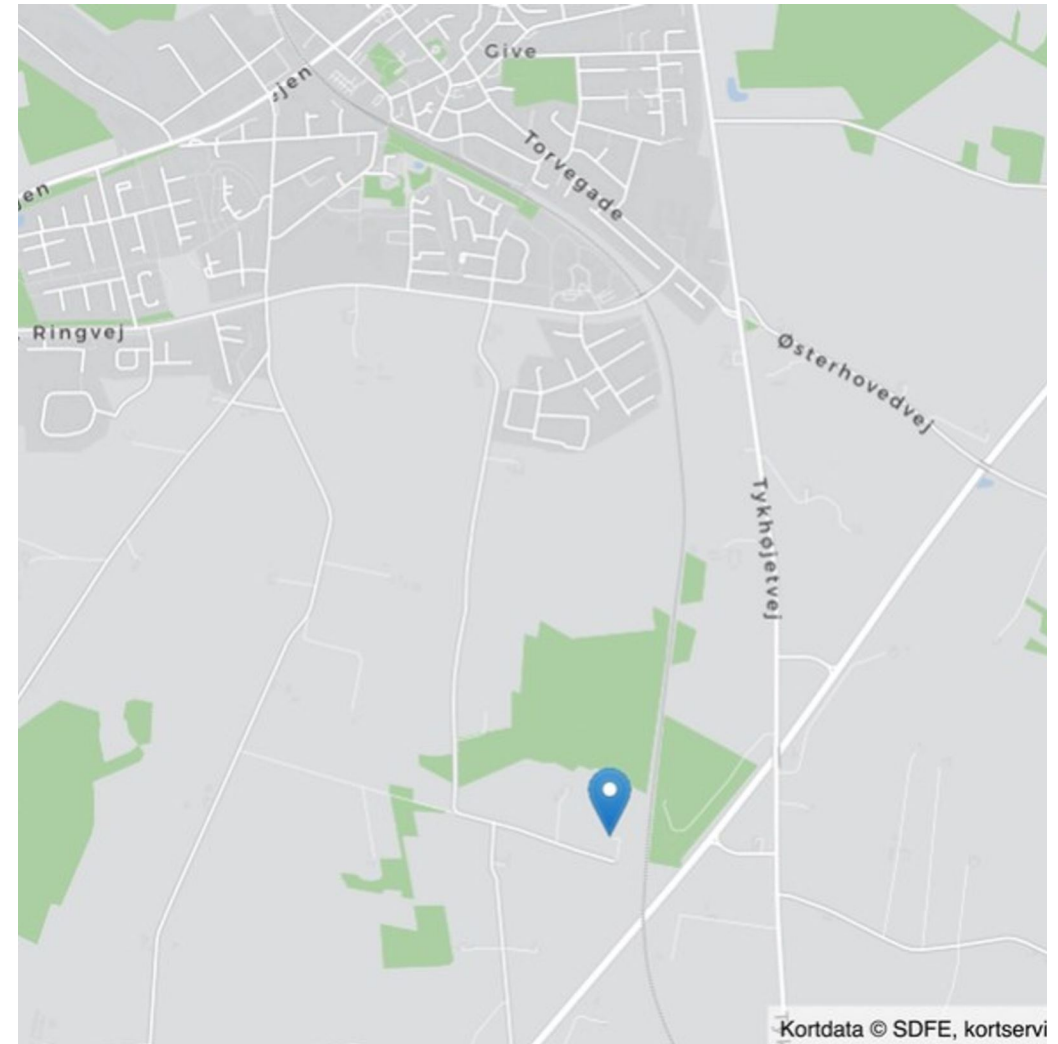
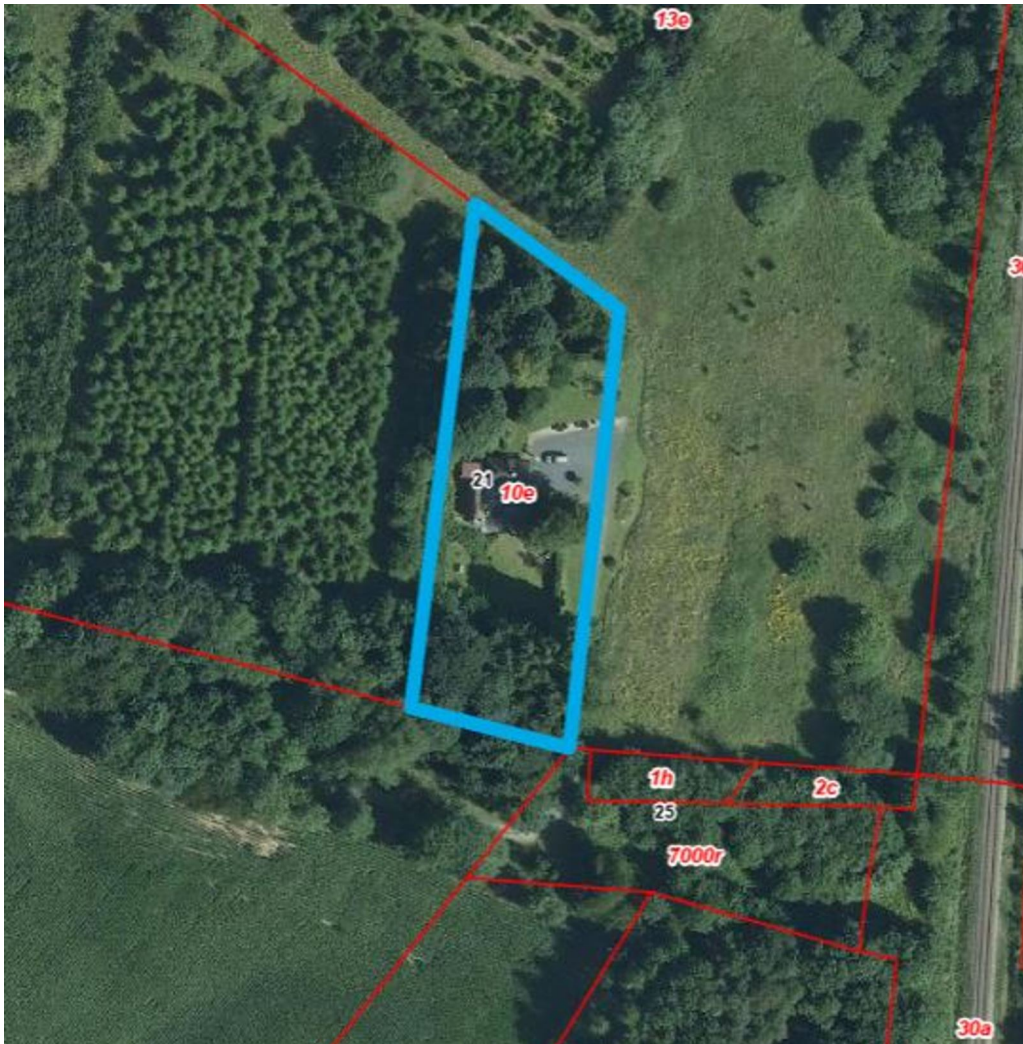
Dato: 04.12.2025



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	10 e Give By, Give
BFE-nr.:	4349556
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Vardepumpe og brændeovne
Opført/ombygget år:	1852/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.570.000 kr.
Grundværdi:	312.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.256.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	249.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.841 m ²
- heraf vej	425 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	99 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	24 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
- heraf Udhus	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen tinglyste servitutter.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch

Vaskemaskine: AEG

Tørretumpler: AEG

Komfur: Gram

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Værktøj, maskiner samt enkelte effekter med affektionsværdi medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe og brændeovne

Der er indsat ny luft til vand varmpumpe i 2022.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr. 2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr. 7.585	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr. 3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.400
Skorstensfejning	kr. 700	I alt	kr.	917.050
Tømning af septiktank	kr. 850			
Rottebekæmpelse	kr. 125			
Statsafg vand/spildevand	kr. 1.300			

Ejerudgift i alt 1 år

23.219

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.831 md./ 57.968 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md./ 47.662 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: 04.12.2025
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: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025

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:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspektion, 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:

Yousee

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 uvedkommende.

Motorvejsprojekt

Området hvori denne ejendom er beliggende, er indenfor Vejdirektoratets undersøgelsesområde for "Hærvejsmotorvejen". Det anbefales at søge mere information herom på Vejdirektoratets hjemmeside, som løbende opdateres herom.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Grønborgvej 21, Give Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4072
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.12.2025

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via 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 i 2024.

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.