

**REAL**



## Bakkevej 15, Farre, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>1.445.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.180</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.063</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **501-5703**

**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: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



### Virkelig velholdt og opdateret villa i Farre

Velkommen til denne indbydende villa. Med et boligareal på 130 m<sup>2</sup> er dette hjem perfekt for familien, der ønsker både plads og komfort. Bygget i 1968 og tilbygget i 1997, har ejendommen gennemgået løbende renoveringer, senest med et stilfuldt køkken fra 2017 og et nyt tag fra 2008. En rummelig carport med mindre redskabsrum til ekstra opbevaring samt et praktisk og lyst hobbyrum.

Indenfor mødes I af en lys entré/fordelergang, der fører jer videre til det åbne køkken/alrum. Køkkenet er udstyret med elementer fra Aubo og alle nødvendige hårde hvidevarer, hvilket gør madlavningen til en leg. Alrummet tilbyder en hyggelig spiseplads ved brændeovnen - perfekt til de kølige aftener. Herfra kan I træde ind i kontoret eller fortsætte gennem de dobbelte franske døre til den lækre stue med gulvvarme. Fra stuen er der også direkte udgang til terrassen.

Villaen rummer også to børneværelser samt et dejligt soveværelse med indbygget skabsvæg. Badeværelset er elegant indrettet med bruseniche og gulvvarme for ekstra komfort. Et mindre bryggers fuldender husets funktionelle ruminddeling.

Ejendommen fremstår velvedligeholdt og helt klar til indflytning. Sælger har energioptimeret huset således at der udover naturgasinstallation også er installeret en luft-til-luft varmepumpe. Desuden er der mulighed for fjernvarmetilslutning efter købers ønske.

Beliggende på en charmerende grund i Farre, får I her en sydvestvendt terrasse - perfekt til de solrige dage. Den lille landsby Farre byder på et nært fællesskab, kun cirka 5 kilometer syd for Give by.

### 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.

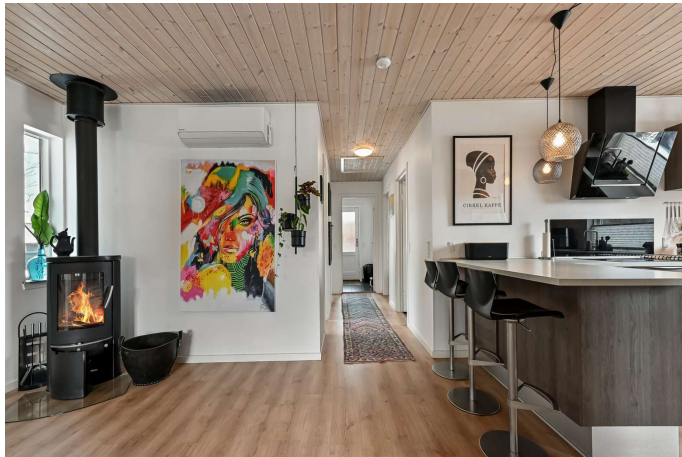
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



Entré mod køkken/alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



Stue



Kontor ved alrum



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



Bryggers



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

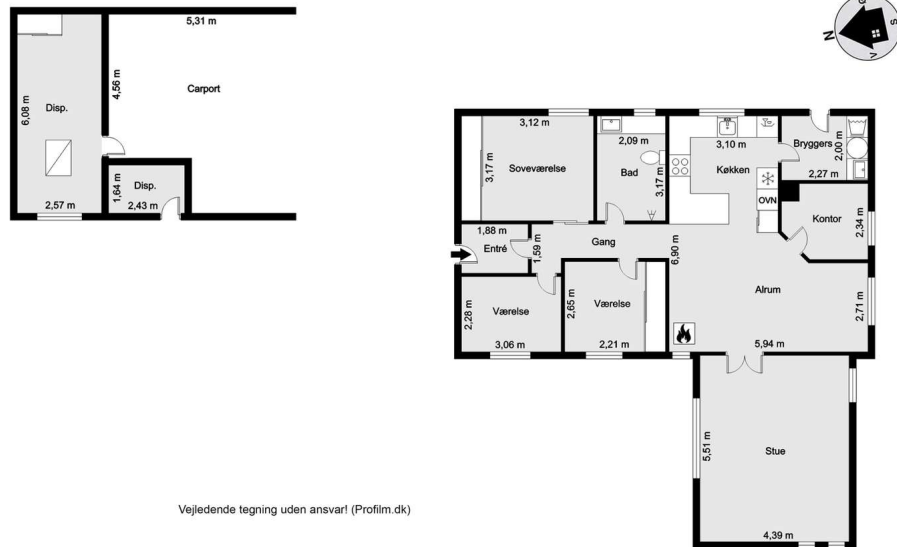


Ejendommen

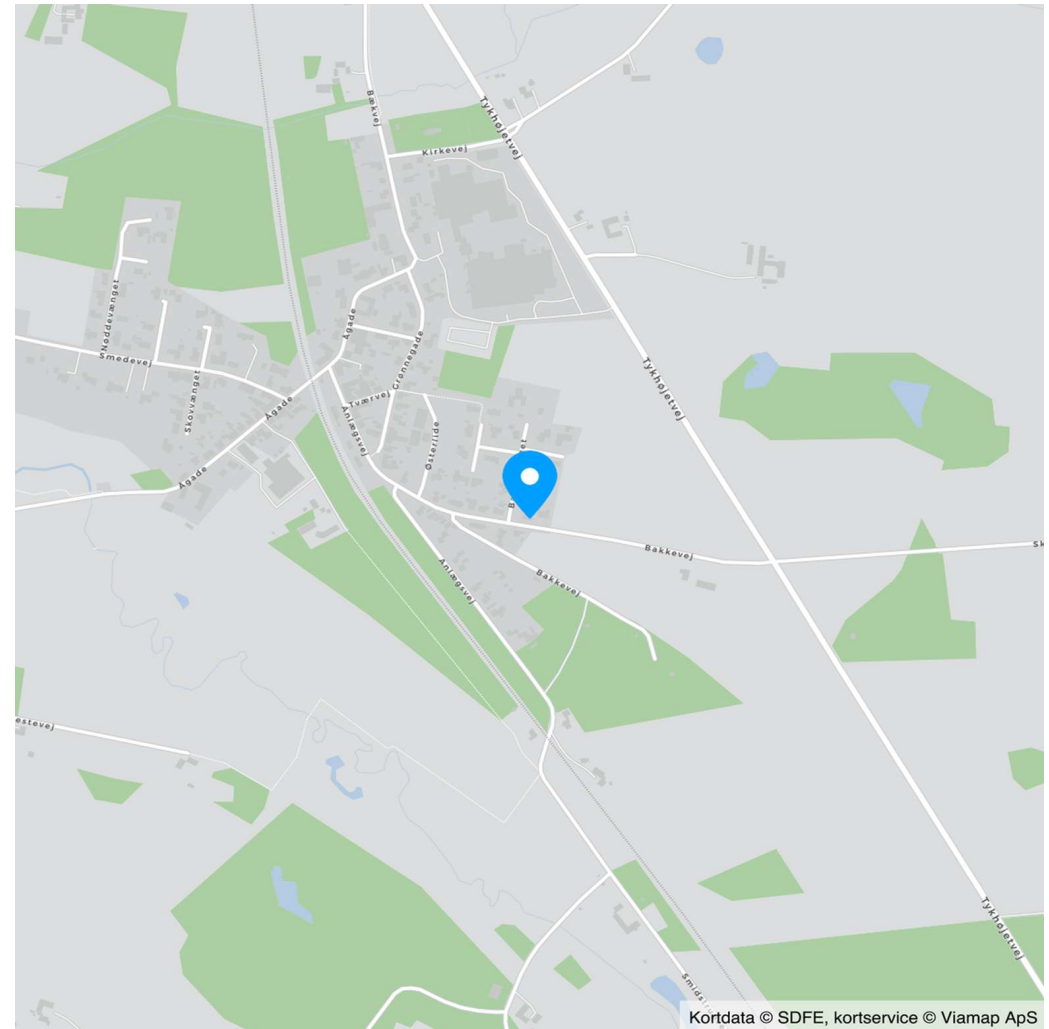
Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026



Plantegning



Kort

Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 17z Farre By, Give  
BFE-nr.: 4348838  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1968/1997

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 776.000  
Grundværdi: 196.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 620.800  
Grundlag for grundskyld: 156.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.063 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 53 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**

Ingen

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

**Planer**

Kommuneplan 99.L.26 - Farre

Tilbehør:

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

Køle-/fryse skab mrk. Samsung, Microovn mrk. AEG, Emhætte mrk. AEG, Induktionskogeplader mrk. AEG, Integre-  
ret opvaskemaskine mrk. AEG, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka  
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. over-  
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 1.276 M3  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse, stue, forgang og baggang.  
Sælgers faktiske forbrug i 2025 udgjorde kr. 13.838.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 rødt  
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for  
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.166	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	1.646	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.323	I alt	kr.	1.455.550
Husforsikring	kr.	5.218			
Skorstensfejning	kr.	685	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	119			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.157			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.898 md. / 94.776 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.453 md. / 77.438 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: Bakkevej 15, Farre, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 501-5703  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 01.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 75.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 211.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Områdeklassificering:

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

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.

Internet og antenneforhold:

YouSee & Farre Antenne Forening

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6. Produktionsåret er 2008 og fabrikatet er Lotus Liva.

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

# 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.