



REAL

Solbakkevej 6, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	76
Kontantpris	745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.249	Grund m2	395
Byggear	1945	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5712**

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: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Beskrivelse:

Godt og spændende hus med plads til egne idéer

Drømmer du om et hjem, hvor du kan sætte dit helt eget præg? Så er dette hus en oplagt mulighed. Ejendommen er beliggende på en kuperet grund blot få minutters gang fra centrum, stadion og den skønne Give Plantage – her får du både byens bekvemmeligheder og naturen tæt på.

Huset er opført i tre plan og byder på 76 m² bolig samt en høj og anvendelig kælder på hele 56 m².

I stueplan findes entré, spisestue i åben forbindelse til hyggelig dagligstue samt et køkken med direkte udgang til en overdækket terrasse. Herudover et gæstetoilet, der står klar til renovering. På første salen er der et stort soveværelse, et ekstra værelse samt repos.

Kælderen overrasker med god loftshøjde og funktionelle rum – her er to store disponible rum samt et badeværelse, der ligeledes trænger til en gennemgribende opdatering.

Dette hus rummer masser af potentiale, men køber må forvente en del færdiggørelse og modernisering. Til gengæld får du et hjem, hvor du kan skabe præcis de rammer, der passer til dine ønsker og behov.

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.

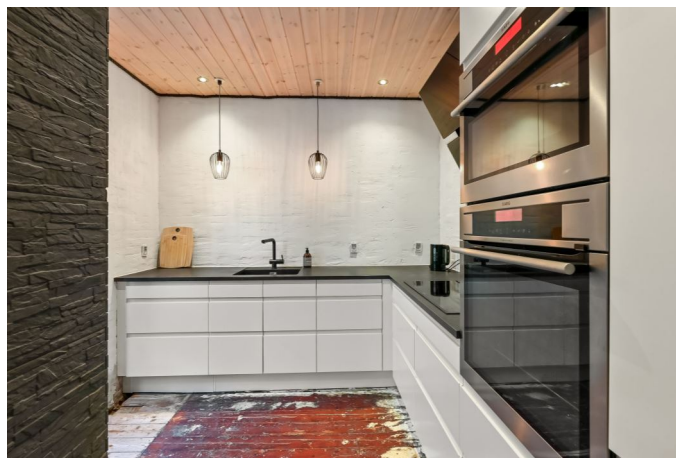
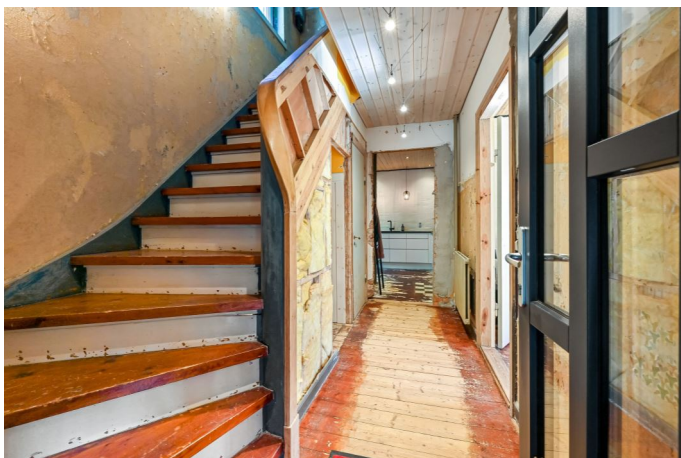
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

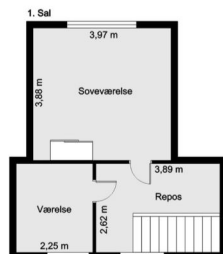
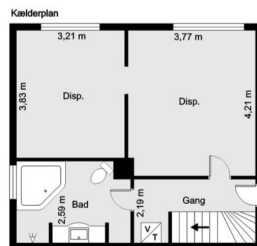
Dato: 04.02.2026



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 cr Give By, Give
BFE-nr.:	4349885
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	794.000 kr.
Grundværdi:	293.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	635.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	234.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	395 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	20 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Udhus:	6 m ²
Overdækning:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.03.1966 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer:

Kommuneplan 2021 - 2033 -
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf

Boligområde ved Diagonalvejen i Give -
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf

Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet -
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Planstrategi 2023 - Vejle kommune -
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Planstrategi for Trekantområdet Danmark -
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

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: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 18,78 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.

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.



Adresse: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.240	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	757.850
Rottebekæmpelse	kr.	71	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		14.987			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.048 md./ 48.572 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.338 md./ 40.052 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: 27.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Integreret køleskab
AEG opvaskemaskine
AEG ovn
AEG kogeplade med induktion
Skrå emhætte
AEG kombiovn

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. Køber sørger selv for tilmelding til tv- og internet.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Køber gøres opmærksom på, at skur og overdækket terrasse ikke er registreret og bliver ikke registreret i forbindelse med handlen.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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: Solbakkevej 6, 7323 Give
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 501-5712
Ejerudgift/md.: kr. 1.249

Dato: 04.02.2026

Dødsbo sælger - Ansvarsfraskrivelse:

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

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.