



REAL

Hyldevang 1, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.394	Grund m ²	787
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5852**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmæglerne.dk/nørtoft

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026



God ét plans villa i børnevenligt kvarter med nem have og garage

Vi har nu fornøjelsen af, at byde velkommen i dette dejlige hus, der er beliggende i ét af Gives eftertragtede og børnevenlige kvarterer. Huset er på 128m², og tilbyder en god kombination af fordeling af værelser, rummelighed i opholdsrummene og funktionalitet i hverdagen for den moderne familie. Villaen er opført i 1971, men er løbende blevet opdateret. Der er isat nyere tolags lavenergi vinduer, hvilket bidrager til et godt indeklima og energibesparelser. Huset har fået et flot energimærke C.

Indretningen på huset er god, der er hele 4 gode værelser, der giver plads til både børnene, hjemmekontor og eventuelle gæster. Det rummelige badeværelse er praktisk indrettet med alt hvad familien behøver. Køkkenet har en god størrelse og fungerer rigtig godt med spisestuen tæt på. Hvis der er et ønske om at etablere et køkken/alrum, ligger køkkenet tæt på stuen og indbyder næsten til dette, hvis man alligevel opdaterer køkkenet.

Den store stue byder på masser af lys og har direkte udgang til en sydvendt terrasse, hvorfra man kan nyde solen dagen lang. Haven er nem at holde ved lige og omkranses af enten et nyere hegn eller hæk hele vejen rundt således at haven er lukket af.

På ejendommen er også en garage, som både kan tjene som værksted, opbevaring eller til parkering. I dag er garagen opdelt i to, og man har således et isoleret skur bagerst. Væggen der er opsat er let at bryde ned, hvis man i stedet ønsker ét stort rum igen.

Beliggenheden på Hyldevang er ideel for familier med børn; herfra er der kort gåafstand til byen, samt nem adgang til institutioner.

Alt i alt fremstår villaen i generelt god stand med mulighed for stadig at sætte sit eget præg. Dette hjem venter blot på sin nye ejer – måske det bliver dig?

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: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026





Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026





Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026





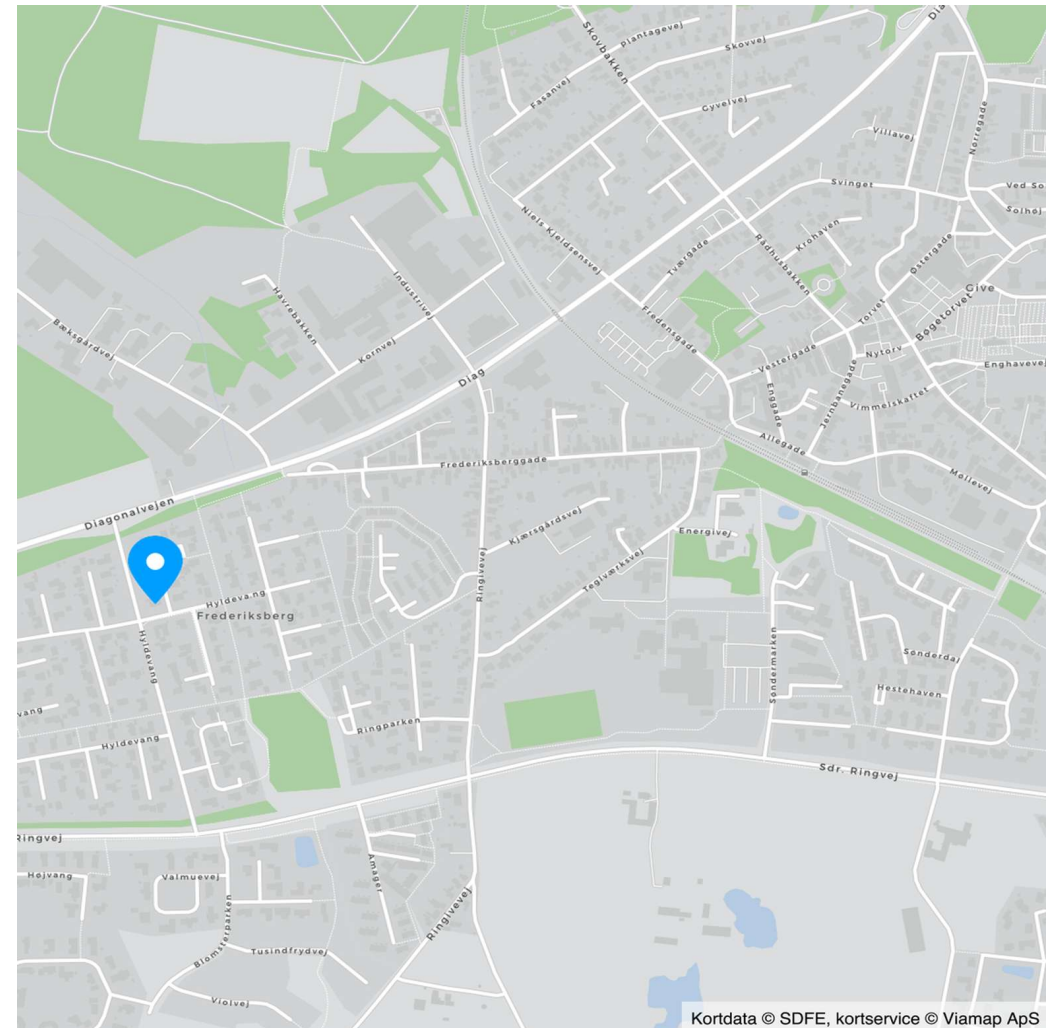
Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 18bi Give By, Give
BFE-nr.: 4350688
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.194.000
Grundværdi: 374.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 955.200
Grundlag for grundskyld: 299.200

Arealer**

Grundareal: 787 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Skur til opbevaring - Ikke 10 m²
BBR godkendt:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 10.03.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 28.06.1972 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 14A, 14GF
- Nr. 3: 25.07.1972 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 19.09.1972 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14GF
- Nr. 5: 10.04.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 2.B.9 - Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give
Lokalplan Byp-120284 - Boligområde (Byp4) Hyldevang, Give

Tilbehør:

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

Køleskab (Beko), Emhætte (Voss), Komfur (Gorenje, 2020), Opvaskemaskine (Siemens, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 16.390 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse, entré og bryggers.

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hyldevang 1, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
 Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.872	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	1.192	I alt	kr.	1.513.917
Rottebekæmpelse	kr.	109	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Husforsikring	kr.	3.950			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.725			

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 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.688 md. / 80.259 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: Hyldevang 1, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5852
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 21.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Hyldevangs Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Skødeberigtigelse

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Oplysning om 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.

Separatkloakering

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Internetforhold

Internetforsyning: Norlys

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Brændeovn

Der findes pilleovn 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.

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 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.