



REAL

Kildeparken 18, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.899	Grund m ²	1.039
Byggeår/ombygget	1974/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5682**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / 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: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Skøn og harmonisk 3-plans villa i byens måske bedste villakvarter

Denne smukke villa på hele 262 etagemeter, bygget i 1974, er beliggende tilbagetrukket på en stor, let skrånende grund i et af byens mest eftertragtede villakvarterer. Ejendommen har gennemgået løbende renoveringer både ude og inde, senest i år 2022.

Villaens tag samt vinduer i træ/alu er fra 2019.

Her findes også en god og isoleret garage med et godt værksted. Bygningen, som netop har fået lavet epoxygulv og opsat troltekt lofter, ligger frit og her kan familiens bil parkeres lunt og godt. Desuden er der plads til bil nr. 2, i den nyere opførte carport tæt ved husets indgang. Her er opsat ladestander. Der er også plads til gæsteparkering på grunden.

(se nærmere beskrivelse på næste side.)

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: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

Når I træder ind i underetagen, mødes I af en dejlig entré med klinkegulv med varme. I finder to store disponible rum med godt lysindfald samt et stort bryggers med bord ilagt vask, her er plads til vaskemaskine og tørretumbler samt masser af god opbevaringsplads. Desuden er der et lækkert brusebadeværelse samt et depotrum. Fra entréen fører trappen jer op til stueplanet, hvor det store lækre køkken/alrum straks vil få jer til at føle jer hjemme.

Køkkenet er indrettet med alt hvad hjertet kan begære og har direkte udgang til en skøn altan samt et fantastisk terrassemiljø bag huset. Stueplanet rummer desuden to værelser og et brusebadeværelse. Gæsterne kan også bydes velkommen i endnu en entré, som ligger i forbindelse med altanen.

På øverste plan finder I en mere privat stue med udgang til ikke bare én men hele to altaner - én mod syd og én mod vest - hvorfra der er udsigt over området.

Forældre soveværelset har walk-in-closet og direkte adgang til stort bruse- og spabadeværelse.

Haven er en oase for sig selv med flere læfulde områder skabt på grunden. Der er nye flisebelægninger, hegn udelukkende lavet af vedligeholdelsesfrie materialer samt et flot orangeri nær køkkenets terrasse og et loungeområde skabt under den flotteste pergola.

Som prikken over i'et ligger herligheden blot tre minutters gang via lukket stisystem til skolen samt få minutters gang til indkøbsmuligheder samt offentlig transport.



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Entré



Overdækket altan



Altan



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Alrum



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Stue



Svalegang fra stuen



Soveværelse 1. sal

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Badeværelse 1. sal



Indgang kælderen



Bryggers i kælderen



Badeværelse i kælder



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

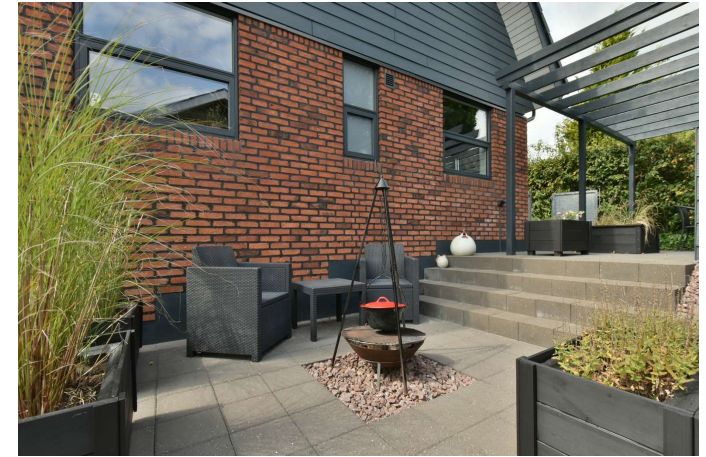
Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Loungeområde



Drivhus



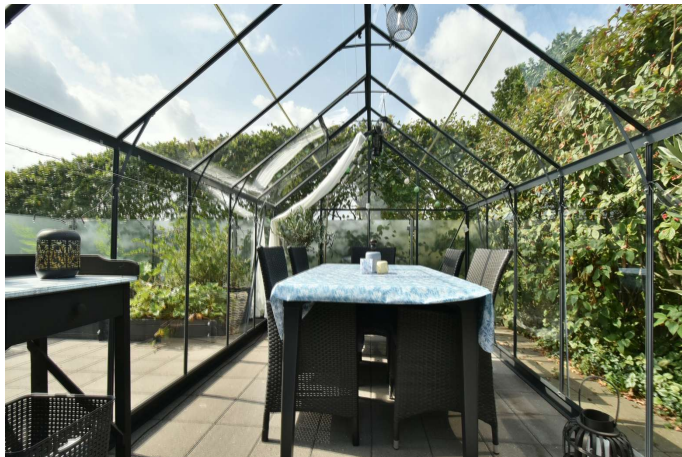
Ejendommen



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Drivhus



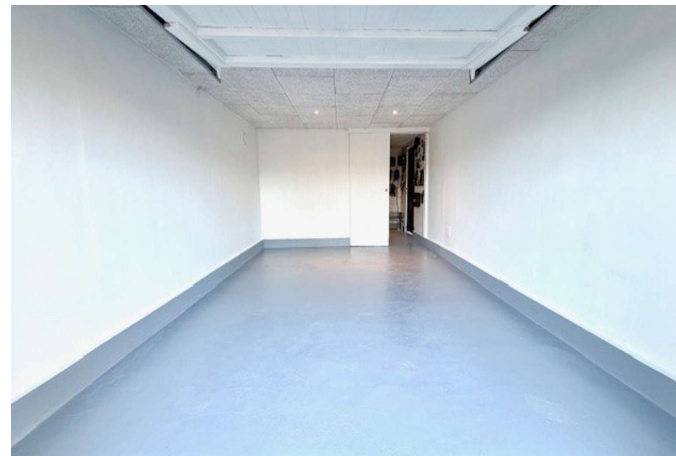
Drivhus



Garage med værksted



Værksted



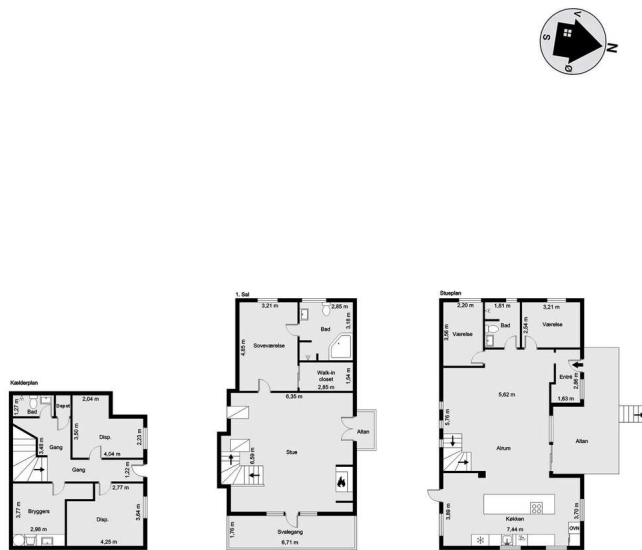
Garage



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

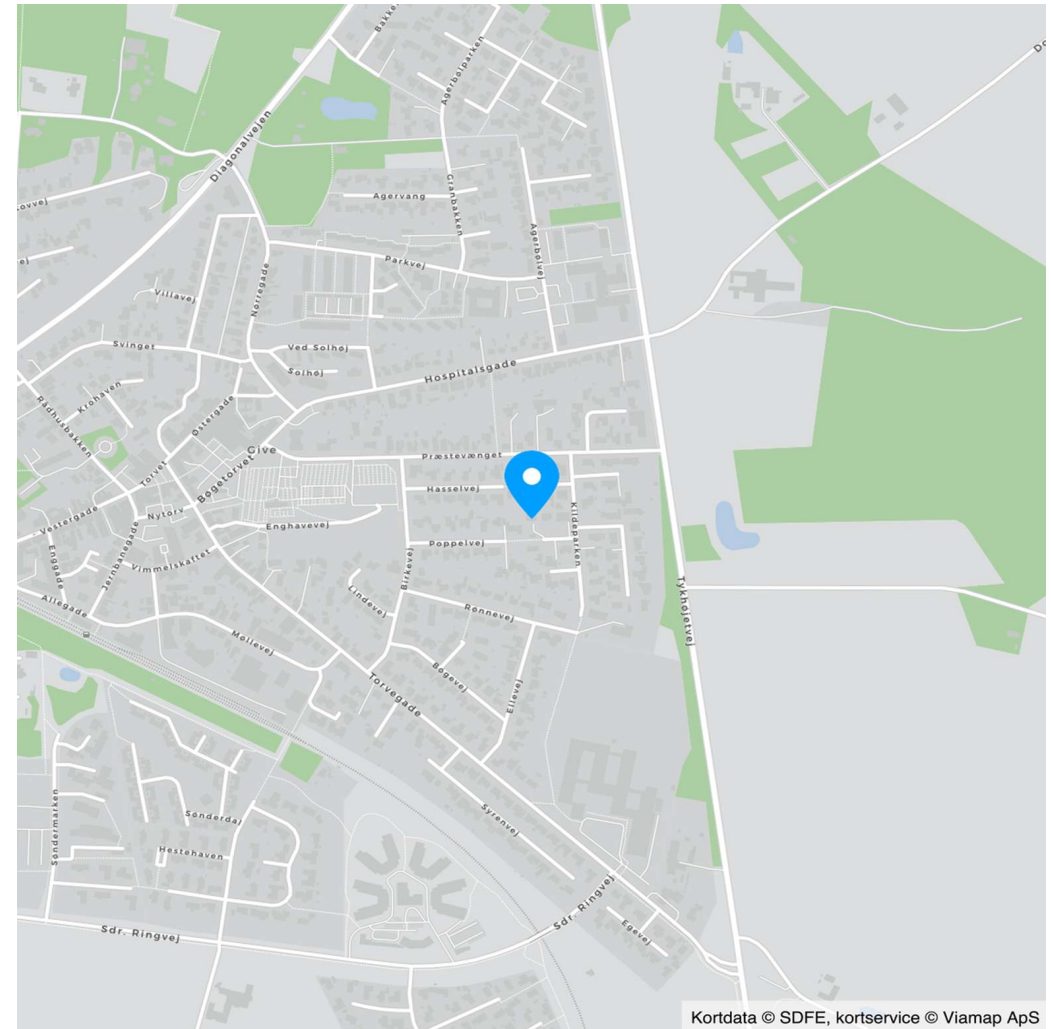
Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Kort

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6az Give By, Give
BFE-nr.: 4349143
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1974/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.926.000
Grundværdi: 493.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.540.800
Grundlag for grundskyld: 394.400

Arealer**

Grundareal: 1.039 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Garage: 32 m²
Carport: 17 m²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle-/fyseskab mrk. Electrolux (Kælder)Emhætte mrk. SilverlineIndbygningsovn med pyrolyse mrk. SiemensKeramiske kogeplader mrk. SiemensOpvaskemaskine mrk. SiemensAmerikaner køleskab med koldt vand og isterning-funktion, mrk. SamsungMicroovn Vinkøleskab mrk. Sommelies TopstarVaskemaskine mrk. SiemensTørretumbler mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Privatsikring 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Stueplan: Køkken/alrum, badeværelset samt entré. Kælder: Gangareal samt badeværelse. 1. Sal: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.858	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.141	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.425
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	2.828.075
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	117			
Husforsikring	kr.	6.809	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.786			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.315 md. / 183.780 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.515 md. / 150.181 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: 25.03.2026

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: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

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:

Ingen

Servitutter

- Nr. 1: 13.09.1973 - Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 04.02.1974 - Byplanvedtægt nr. 6

Planer:

- Byplanvedtægt nr. 6 - Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/20_1318025_APPROVED_1259155992156.pdf
- Kommuneplan 2021-2033: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
- Kommuneplan 2025-2037: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
- Boligområde ved Torvegade i Give: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
- Boligområde ved Torvegade i Give: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
- Planstrategi 2015 Vejle Kommune & Trekantområdet: Link til plandokument.
. . https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
- Planstrategi 2023 - Vejle Kommune: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
- Planstrategi for Trekantområdet Danmark: Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Planer

- Kommuneplan 2.B.8 - Boligområde ved Torvegade i Give
- Lokalplan Byp-030686 - Boligområde (Byp6) ved Præstevænget, Tykhøjvej, Give

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

Ejendommen er udgået af områdeklassificering

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. Sælger arbejder i øjeblikket på at få ejendommens BBR-ejermeddelelse tilrettet, idet således at alle etager fremgår med de korrekte kvadratmeter.

Internet - og antenneforhold:

Fibernet fra Altiboks

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 FØR 1. januar 2003:

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret.



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 10.04.2026

Såfremt pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Det bemærkes at der ikke er nogen skorsten fra pejsen og den er derfor ikke funktionsdygtig. Der betales heller ikke for skorstensfejning via ejendomsbidragsbilletten.

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-/år-sopgørelsen. 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.

link
link

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.