



REAL

Hyldevang 132, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	217
Kontant	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.401	Grund m ²	825
Byggeår/ombygget	1975/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **501-6022**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026



Rummelig familievilla med flotte detaljer og rolig beliggenhed på Hyldevang

På attraktive Hyldevang, for enden af en lukket vendeplads med minimal trafik, finder I denne indbydende villa på 217 m². Ejendommen er opført i 1975 og tilbygget i 1998. Den fremstår med et flot udtryk i pudset, hvidmalt facade, mahognivinduer og -døre samt nyt tag med sorte teglsten. Her forenes god plads, funktionalitet og en rolig beliggenhed.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store stue med fine rammer om både spiseafdeling og dagligstue. Smukke Dinesen-plankegulve og gulvvarme giver rummet en varm og indbydende atmosfære. Det store spisekøkken er indrettet med et stilrent, hvidt højglanskøkken fra ca. 2014 og ligger praktisk ved et pænt badeværelse med bruseniche. Her er plads til både hverdagsliv og gæster.

Planløsningen rummer tre gode børneværelser, et lille kontor samt et soveværelse med plankegulve. Fra soveværelset er der direkte adgang til walk-in closet og et stort badeværelse, som skaber en attraktiv forældreafdeling. Entré og bryggers fuldender boligen, og der er gulvvarme i bryggers, stue, badeværelser og entré. Den oprindelige garage på 21 m² er ombygget til et frostfrit værksted eller hobbyrum, mens en træcarport fra 1983 på 23 m² sørger for overdækket parkering.

Den nemme have er omkranset af hæk hele vejen rundt og giver gode muligheder for at nyde udelivet i rimeligt ugenerede rammer. Børnefamilien vil sætte pris på den korte afstand til områdets legeplads, mens skole, indkøb, daginstitutioner og offentlige transportmidler nås på cykel. En velindrettet, rummelig villa med masser af anvendelige kvadratmeter på en eftertragtet adresse.

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: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

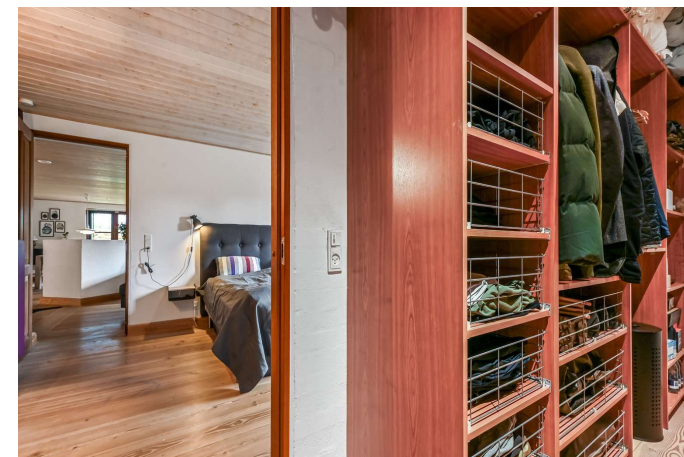
Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

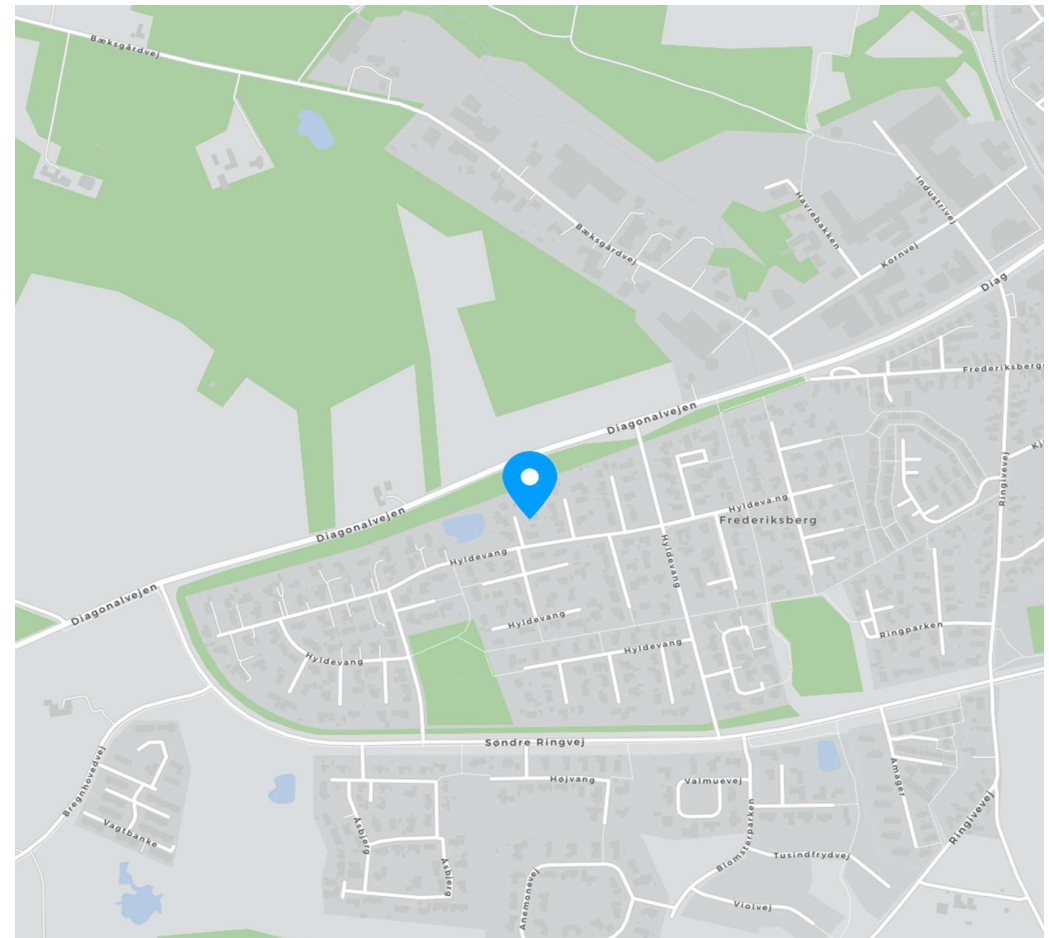
Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

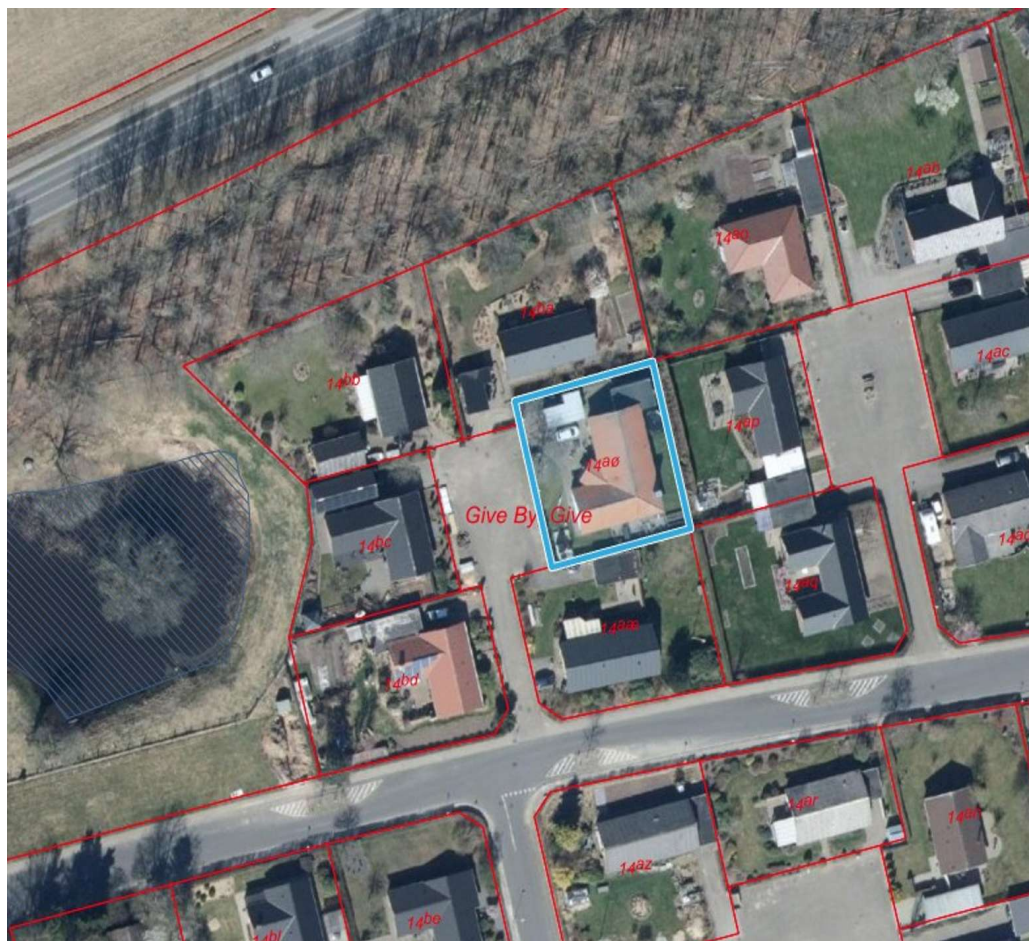
Dato: 13.09.2026



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026





Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14aø Give By, Give
BFE-nr.: 4350146
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.126.000
Grundværdi: 402.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.700.800
Grundlag for grundskyld: 321.600

Arealer**

Grundareal: 825 m²
Boligareal i alt: 217 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 21 m²
Carport: 23 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:

Servitutter

- Nr. 1: 28.06.1972 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Inde- holder bestemmelser om salg, Vedr 14A, 14GF
- Nr. 2: 19.09.1972 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14GF
- Nr. 3: 05.06.1975 - Dok om varmemforsyning 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 (integreret), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (De Dietrich), Kogeplade (De Dietrich), Emhætte (uden navn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldevang 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændendes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forbehold: Der henvises til police.
Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsvarmekonsum i 2025: 27.048,88

Der er gulvvarme i badeværelser, entre, stue og bryggers

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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: Hyldevang 132, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
 Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.674	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	3.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.017	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	2.523.450
Forsikringspræmie	kr.	11.605	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.818			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.777 md. / 165.318 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.258 md. / 135.097 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 132, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6022
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 13.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.593.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.598.000
Nr. 6: hovedstol kr. 322.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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 + fibernet
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
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.

Oplysning om 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.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.