



REAL

Kildeparken 18, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.067	Grund m2	1.039
Byggear/ombygget	1974/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5682**

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: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 et godt værksted til opbevaring og diverse hobbyformål. Bygningen som ligger frit, kan nemt omdannes til garage, som var det oprindelige formål med bygningen. Familiens bil parkeres bekvemt i den nyere opførte carport tæt ved husets indgang. Her er opsat ladestander. Der er også plads til gæste parkering 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. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

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. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

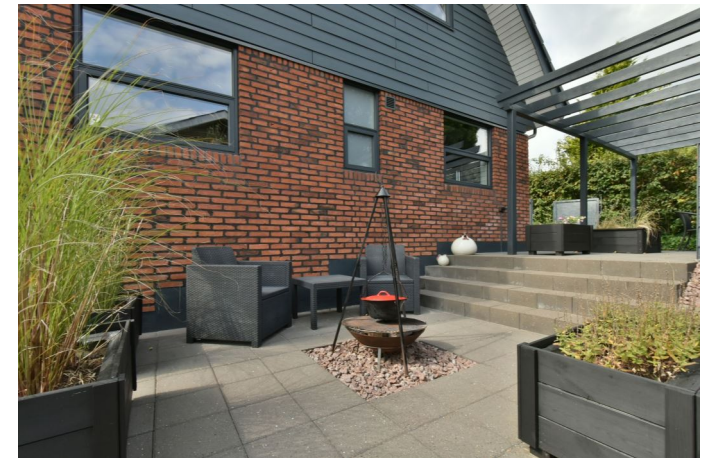
Dato: 31.01.2026



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026





Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 az Give By, Give
BFE-nr.:	4349143
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
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 kr.
Grundværdi:	493.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.540.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	394.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.039 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m ²
Udestue:	18 m ²
Garage:	32 m ²
Carport:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos PrivatSikring
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.: 23.500 Forbrug: 24,31 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med indsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2024 kr. 19.264,43.

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 salgsopstillingens 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. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.858	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.141	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	8.655	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	3.025.100
Grundejerforening	kr.	400	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	118			

Ejerudgift i alt 1 år

24.805

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.079 md./ 192.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.262 md./ 159.144 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.343.915	2.343.915	2.382.580	DKK	5	175.288	27,75	5,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kildeparkens Grundejerforening v/ Kristian Pekruhn

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle-/fyseskab mrk. Electrolux (Kælder)

Emhætte mrk. Silverline

Indbygningsovn med pyrolyse mrk. Siemens

Keramiske kogeplader mrk. Siemens

Opvaskemaskine mrk. Siemens

Amerikaner køleskab med koldt vand og isterningfunktion, mrk. Samsung

Microovn

Vinkøleskab mrk. Sommelies Topstar

Vaskemaskine mrk. Siemens

Tørretumbler mrk. Siemens

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1973 Tillægstekst Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 2 lyst d. 04.02.1974 Tillægstekst 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



Adresse: Kildeparken 18, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5682
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 31.01.2026

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

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

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.

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.