

# Agerbølparken 39, 7323 Give

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m² | **210** |
| Kontant | **2.495.000** | Værelser | **6** |
| Ejerudgift | **2.186** | Grund m² | **1.303** |
| Byggeår | **1974** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **501-6090**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
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: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026



**Velholdt villa i forskudte plan med naturudsigt og stor gårdhave**

Her venter en særdeles velholdt og indflytningsklar villa i fire spændende niveauer, hvor den solide arkitektur, de flotte brune mursten og den naturskønne beliggenhed går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 1974 og rummer hele 210 m² bolig samt 74 m² anvendelig kælder. Huset er løbende vedligeholdt, og med fjernvarme indlagt i 2023 er der også tænkt på en moderne og driftssikker opvarmningsløsning. En stor dobbelt carport giver gode parkeringsforhold lige ved boligen.

Mellem carporten og huset ligger en skøn, flisebelagt terrasse/gårdhave, som bliver et naturligt samlingspunkt i sommerhalvåret. Her kan man nyde privatlivet, solen og ikke mindst den betagende udsigt over skov og natur. Indenfor byder entréen velkommen og giver adgang til det funktionelle køkken, der ligger i åben forbindelse med alrum og stue. De åbne opholdsrum skaber en behagelig ramme om både hverdagslivet og gæstebesøg, mens der fra alrummet er direkte udgang til den ugenerede gårdhave. Stueplan rummer desuden et praktisk gæstetoilet.

Villaens forskudte plan giver en spændende og velfungerende indretning med plads til både familien og individuelle behov. Fem trin op fra entréen findes det øverste niveau med stort badeværelse, soveværelse og to gode børneværelser. Fem trin ned ligger endnu et plan med to store værelser samt et separat vaskerum. Fra dette niveau fører trappen videre til nederste niveau, som er indrettet med udgang, stor gildesal, badeværelse og to depotrum. Etagen giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten drømmen er hobbyrum, teenageafdeling, hjemmekontor eller plads til festlige sammenkomster.

(se mere 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026

Grunden skråner smukt ned mod et naturpræget areal med træer, hvor rådyr ofte færdes både på egen grund og i det tilstødende landskab. Beliggenheden er noget ganske særligt: Man bor i Give med nem adgang til detailhandel, skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og kollektiv trafik, men får samtidig den sjældne fornemmelse af at bo tæt på landet. Udsigten til skoven og naturarealet er et helt særligt trækplaster og gør dette til et hjem for dem, der ønsker byens bekvemmeligheder kombineret med ro, luft og grønne omgivelser.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

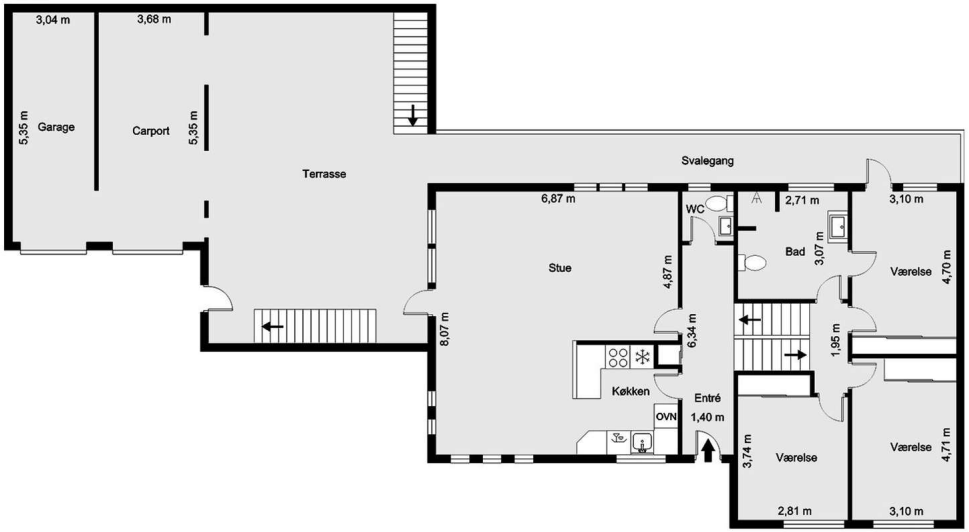
**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026

Stueplan




Tegning er vejledende og ikke målfast.

1. Sal





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

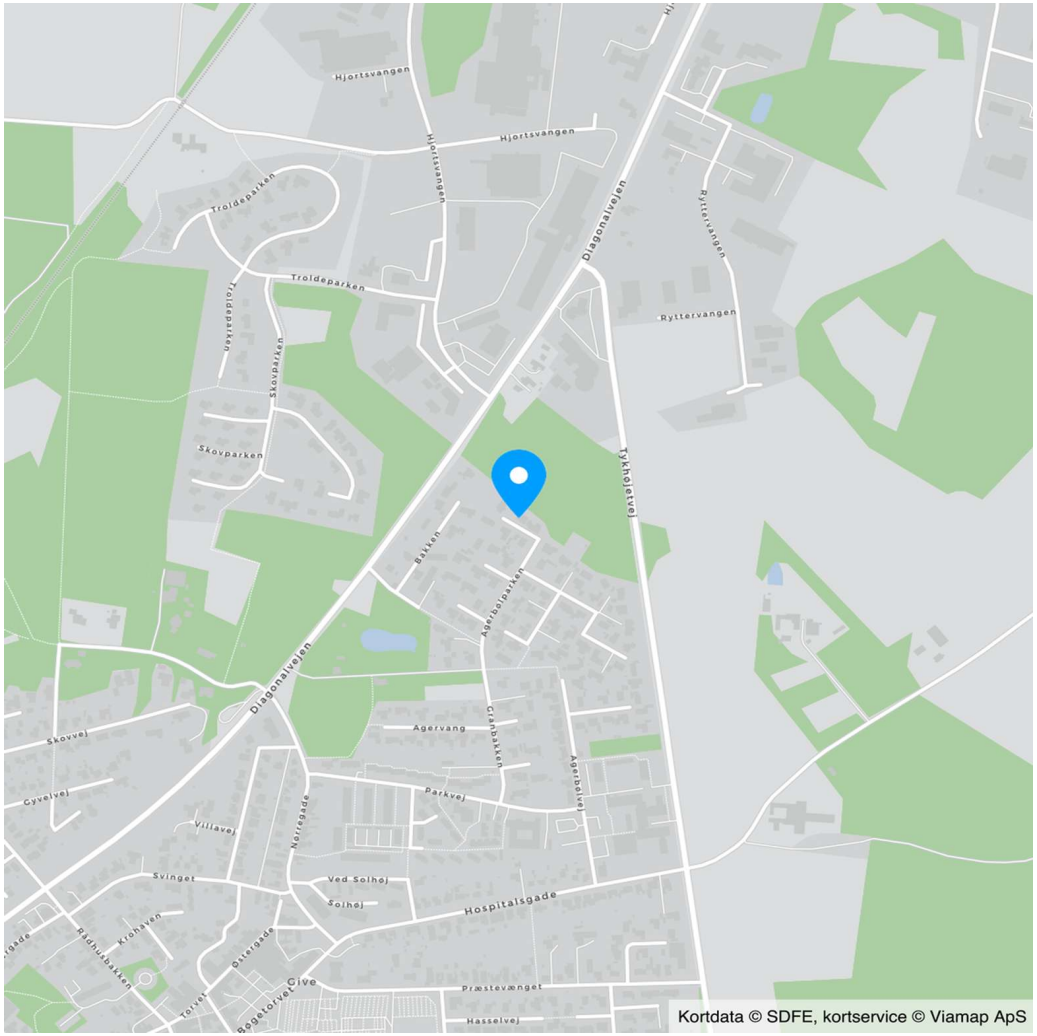
**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | helårsbeboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 9eu Give By, Give |
| BFE-nr.: | 4349524 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1974 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.315.000 |
| Grundværdi: | 720.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.852.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 576.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.303 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 210 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 142 $m^2$ |
| Carport: | 51 $m^2$ |

** 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: 13.09.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 04.02.1974 - Byplanvedtægt nr. 7

**Planer**
Kommuneplan 2.B.7 - Boligområde ved Agerbølparken i Give
Lokalplan Byp-030587 - Boligområde (Byp7) ved Agerbølparken, Granbakken, Give

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

Opvaskemaskine (AEG), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss, Induktion), Emhætte (60335-2-31), Køleskab (Liebherr), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Mikrobølgeovn (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring på dispositions-/overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.500 Forbrug: 28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug 2025: kr. 22.290,30.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse på 1. sal samt badeværelse i kælderen (el-gulvvarme).

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 salgsopstillingens 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-6090
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 27.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.445 |
| Grundskyld | kr. | 6.048 |
| Renovation | kr. | 3.461 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 122 |
| Forsikringspræmie | kr. | 6.755 |
| Grundejerforening | kr. | 400 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 26.231 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 12.545 |
| I alt | kr. | 2.524.395 |

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/kreditorskifte m.v.
- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.468 md. / 137.620 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Agerbølparken 39, 7323 Give<br>Kontantpris: kr. 2.495.000 | Sagsnr.: 501-6090<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.186 | Dato: 27.11.2026 |

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 611.000
Nr. 4: hovedstol kr. 237.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Agerbølparkens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
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, tinglysningsekspedition, 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.

**Energipark Give**
Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller og solceller. Se mere info på: https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/ samt https://energiparkgive.vejle.dk/.

**Internetforhold**
Internetforsyning: Norlys
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

## 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 hjælp dig i mål med din bolighandel.