

REAL



Hyldevang 321, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.710	Grund m2	798
Byggeår/ombygget	1977/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5442**

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: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende på det eftertragtede Hyldevang, hvor du finder en bolig der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaen, der oprindeligt blev bygget i 1977 og tilbygget i 1986, har gennemgået løbende vedligeholdelse og opdateringer. Med vandskurede facader og et nyere tag fra hhv. 2018 og 2024 samt fortrinsvis nyere vinduer, fremstår ejendommen som særdeles velholdt. I forbindelse med renovering af ejendommen er der lavet nye el- og vandinstallation.

(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: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

Indretningen er funktionel og tidløs med et nyt og praktisk bryggers fra 2023 udstyret med gulvvarme samt elementer fra Kvik. Husets hjerte er det rummelige køkken/alrum, genindrettet i 2020, hvor et stilfuldt køkken med alle moderne hårde hvidevarer venter dig. Her er ekstra store skuffer til alt dit køkkengrej samt en sydvestvendt stue, fyldt med naturligt lys som nemt skinner igennem det store vinduesparti.

Det meget store soveværelse byder på en praktisk skabsvæg for optimal opbevaring. En fordelergang leder dig til to rummelige børneværelser samt et luksuriøst badeværelse, der fuldender indtrykket af komfort og kvalitet. Flere rum har komfortabelt comfortvinyl på gulvene samt Troltex lofter for akustikforbedring.

Udenfor kan du nyde godt af villaens placering på en rolig vendeplads med gode parkeringsmuligheder på egen grund. Haven er anlagt til at være let at vedligeholde samtidig med at den giver børnene plads til fri leg. To terrasser tilbyder mulighed for udendørs afslapning; én har direkte adgang fra køkken/alrummet mens den anden ligger i det hyggelige gårdhavemiljø mellem villaen, garagen og udhuset.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret i et fuldt udbygget villakvarter tæt på byens indkøbsmuligheder, daginstitutioner samt det nye idrætscenter.

Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil m. dk)

Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 fr Give By, Give
BFE-nr.:	4350268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.537.000 kr.
Grundværdi:	442.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	353.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	798 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 14A, 14GF
Nr. 2 lyst d. 16.10.1974 Byplanvedtægt nr. 8, Vedr 14GF
Nr. 3 lyst d. 21.06.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg mv Vedr 14 GF
Nr. 4 lyst d. 10.08.1978 Dok om varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer:

Plan - Kommuneplan 2021 - 2033: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf)
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Plan - Kommuneplan 2025 - 2037: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf)
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Plan - Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf)
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Plan - Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf)
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf)
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark: [Link til plandokument.](https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf)
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

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: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 16,35 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2024: 17,05 MWh til kr. 13.496,-

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse & 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	3.713	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.259	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.512	I alt	kr.	2.318.572
Skorstensfejning	kr.	639	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.	124			

Ejerudgift i alt 1 år

20.517

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.312 md./ 147.746 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.155 md./ 121.855 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: 02.01.2026
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: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	798.506	798.506	659.360	DKK	1,5	46.727	24,50	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Hyldevangs Grundejerforening v/Troels Andersen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Integreret køleskab fra 2020

Integreret fryser fra 2023

Emhætte fra 2020

Induktions kogeplader fra 2020

Indbygningsovn fra 2020 - smart ovn der kan styres via app

Opvaskemaskine fra 2020

Vaskemaskine & tørretumbler - ukendt årgang

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, tinglysningsekspektion, 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.

Det bemærkes at det overdækkede terrasseareal ikke er registreret på BBR. såfremt det ønskes registreret skal dette gøres af køber og er sælger uvedkommende.

Antenneforhold/Internet

Norlys

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.

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.



Adresse: Hyldevang 321, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5442
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 02.01.2026

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn 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. Dokumentation forefindes.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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.