



REAL

Agerbølparken 49, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.290	Grund m2	2.045
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5774**

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: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1977, der byder på et boligareal på hele 176m².

Huset er et helt oplagt bud for dem der søger en bolig med god beliggenhed i Give, en fornuftig fordeling af rum samt en meget ugenert beliggenhed.

Ejendommen har altid været ejet af den samme familie, hvilket tydeligt ses i hvor velholdt huset er. Huset ligger i et roligt område, hvorfra man kan gå til både dagligvarebutikker, offentlig transport samt institutioner. Der er desuden et godt fællesskab i den grundejerforening man bliver en del af.

Indretningen af huset er praktisk med store rum og en god fordeling af værelser i begge ender af huset samt badeværelser i hver ende af huset. Derudover nogle meget rummelige stuer og et pænt køkken der vender mod den charmerende have. Køkkenet blev opdateret i 1990'erne og fremstår nydeligt. Generelt er huset i god stand og meget moderne i indretningen specielt henset til byggeåret for huset. Taget er skiftet og er dermed af den asbestfrie type, så den bekymring slipper man også for her.

Værelserne er rummelige, og der er rig mulighed for at etablere flere værelser hvis det er et behov for jer. Der er et godt lysindfald fra de store vinduespartier i hele huset, og man føler sig generelt godt tilpas i huset.

Udenfor venter en imponerende have opdelt i flere niveauer, hvilket skaber en unik atmosfære fyldt med charme. Haven er inddelt i bede, der vidner om kærlig pleje gennem årene. Her kan man nyde udsigten til det grønne læbælte samtidig med at man befinder sig i gåafstand til Give by's tilbud - noget som sjældent kan kombineres så godt som her.

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: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

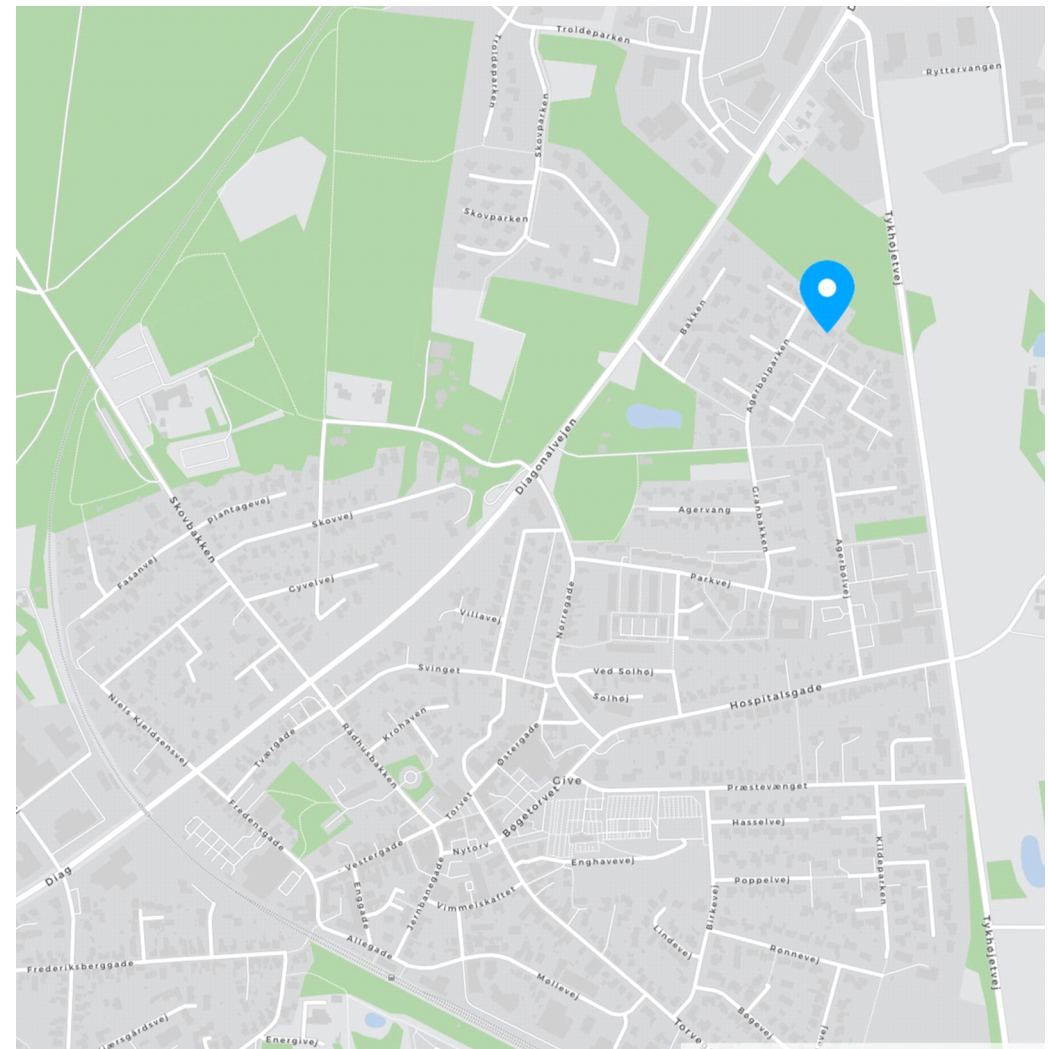
Dato: 02.02.2026



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026





Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	9 dr Give By, Give
BFE-nr.:	4349495
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.008.000 kr.
Grundværdi:	1.191.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.606.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	952.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.045 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²
Udhus:	12 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. 13.09.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 2 lyst d. 06.12.1973 Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 04.02.1974 Byplanvedtægt nr. 7.
Nr. 4 lyst d. 14.06.1974 Dok om færdselsret mv.
Nr. 5 lyst d. 18.06.1975 Dok om pligt til at tåle kloakledning.

Planer:

Plan - Boligområde (Byp7) ved Agerbølparken, Granbakken, Give -

https://dokument.plandata.dk/20_1318022_APPROVED_1259155990656.pdf

Plan - Kommuneplan 2025-2037 -

https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1761563897322.pdf

Plan - Boligområde ved Agerbølparken i Give -

https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1761563897322.pdf

Plan - Planstrategi 2015 Vejle kommune og Trekantområdet -

https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Plan - Planstrategi 2024 - Vejle kommune -

https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark -

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: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 22,15 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør: kr. 16.857,08 (2024)

Der er gulvvarme i følgende rum: Begge badeværelser, samt entre og 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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	10.004	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	4.699	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.633		kr.	1.818.402
Grundejerforening	kr.	400	I alt		
Skorstensfejning	kr.	423	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	133	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.485			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.666 md./ 115.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.972 md./ 95.664 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: 1/8 - 1/2

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: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Agerbølparkens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Køleskab, mærke: Electrolux
Kummefryser, mærke: Electrolux
Emhætte, mærke: Siemens
Keramiske kogeplader, mærke: Brandt
Ovn, mærke: Voss
Vaskemaskine, mærke Miele fra april 2024
Tørretumbler, mærke: Zanussi

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.
Køber gøres særligt opmærksom på, at skur bag carport ikke ses registreret på BBR.

Internet - og antenneforhold:

Skal køber selv afklare. Tidligere ejer havde ikke internet. Jf. <https://tjekditnet.dk/> bør det være muligt at få eksemplvis fibernet.

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.

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.



Adresse: Agerbølparken 49, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5774
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 02.02.2026

Ansvarsfraskrivelse ved dødsbo:

Der er forinden handlen overdraget køberen en tilstandsrapport, elinstallationsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring, ligesom køber er blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger, jfr. bilag til købsaftale. Endelig har køber fra sælger modtaget uigenkaldeligt tilbud om betaling af halv præmie på ejerskifteforsikring.

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo og således ikke har beboet ejendommen.

Ejendommen sælges derfor tillige uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i § 2 stk. 1 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jfr. § 2 stk. 5.

Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel.

Køber erklærer sig således indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af eventuelle mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning.

Parterne er enige om, at prisen er fastsat under hensyn til ovenstående, og køber er derfor udtrykkeligt opfordret til at gennemgå - og forudsættes at have gennemgået - ejendommen med sagkyndig bistand.

Ansvarsfraskrivelsen gælder såvel overfor arvingerne, boet, bobestyreren/arvingernes advokat samt skifteretten.

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.