



REAL

Hyldevang 162, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	179
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.946	Grund m2	1.395
Byggear	1983	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5698**

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 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Hvis I er på udkig efter en flot og indbydende villa der kan lidt mere end det sædvanlige, så læs videre her.

I 1983 blev denne velbyggede villaopført med kvalitetsmaterialer. Huset er muret i håndstrøgne mursten for at give en ekstra kvalitetsdimension til byggeriet. Derudover er der flotte betontagsten der passer flot i farven til ydermurene. Vinduer og døre er skiftet i hele huset til tolags energiruder og der er efterisoleret på loftet. Summen af alt dette er et flot energimærke B.

Gulvene i huset er fyrretræs plankegulve som den nuværende ejer netop har slebet så de står super flotte. Derudover har nuværende ejer løftet husets køkken, bryggers og badeværelseselementer med maling og nye greb på de oprindelige låger da disse er i rigtig god kvalitet.

Huset har et meget charmerende udtryk når man træder ind i huset. "Stueplan" er primært tænkt til opholdsområde med både køkken, spisetue og opholdsstue. Fra spisetuen er der en fordelingstrappe hvor man enten kan gå op eller ned. På "1.salen" rummer huset to gode værelser samt et badeværelse m. badekar. Derudover et rummelig repos hvor der tidligere har været kontor - herfra er der også udgang til en hyggelig sydvendt altan. Vælger man i stedet at gå ned ad trappen til "kælderen", er der et skønt soveværelse med tilhørende badeværelse, samt et ekstra disponibelt rum hvor ejer har haft træningsudstyr stående. Derudover er der et mindre disponibelt rum til opbevaring, som tidligere har været indrettet til vinkælder idet der stortset altid er samme temperatur i dette rum.

Udenfor er der en god stor carport med plads til to biler og her er også trukket strøm ud til ladestander. Derudover et godt rummeligt skur med god plads til opbevaring. Der er netop lagt ny tagpap på carporten i 2025.

Haven er utrolig smuk og velplejet med bede, men samtidig nem at gå til. En robot ordner græsslåningen, så man også har tid til bare at nyde tilværelsen.

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: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Bryggers



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Alrum



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Alrum

Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Alrum



Kontor



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse 1.sal

Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Badeværelse 1.sal



Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum

Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

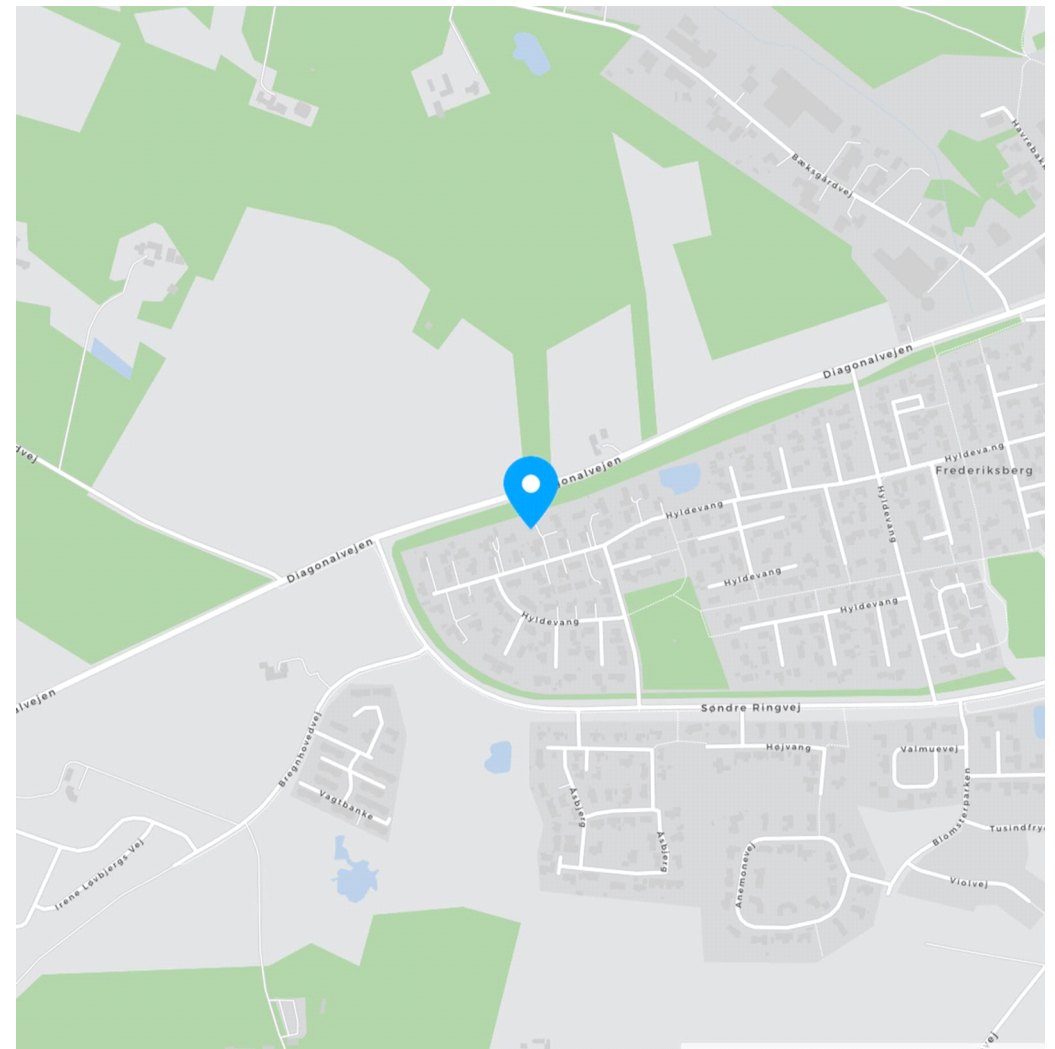
Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	14 cc Give By, Give
BFE-nr.:	4350176
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Give vandværk
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.917.000 kr.
Grundværdi:	501.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.533.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	400.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.395 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²
Carport:	63 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. 16.10.1974 Byplanvedtægt nr. 8
Nr. 2 lyst d. 09.05.1975 Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 21.06.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg mv
Nr. 4 lyst d. 20.03.1980 Dok om færdselsret mv,
Nr. 5 lyst d. 19.10.1984 Dok om varmeforsyning mv,

Planer:

Byplanvedtægt nr. 8 -
https://dokument.plandata.dk/20_1318048_APPROVED_1259156008140.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 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring GS
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.: 13.800 Forbrug: 394,60 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelser 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.821	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.208	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	6.419	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	2.322.413
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Ejerudgift i alt 1 år		23.348			

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 12.116 md./ 145.392 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.997 md./ 119.961 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 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: 03.12.2025
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 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.570.836	1.609.614	1.580.781	DKK	2,3	90.635	29,25	3,32	62.657		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:

Køle/fryseskab, mrk ukendt

Emhætte, mrk Thermex

Ovn, mrk ukendt

Kogeplader, mrk ukendt

Opvaskemaskine, mrk Bosch

Robotplæneklipper, mrk Husquarna

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Internet - og antenneforhold:

5G fra Call me

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes én brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Hyldevang 162, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 501-5698
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 04.12.2025

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.

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.