

REAL



Hyldevang 176, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	219
Kontant	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.158	Grund m ²	1.284
Byggeår	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5891**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026



Flot moderniseret familievilla i godt kvarter i Give og med masser af plads

Ugenert og med kig til naturen, beliggende sidst på stikvejen finder man Hyldevang 176. En velholdt og flot villa, som har en ugenert beliggenhed, hvor I får fordelene fra flere boligformer. Nærhed og bekvemmelighed i forhold til byen og byens tilbud, og alligevel helt tæt på naturen og landskabet tæt på.

Villaen er rummelig og har hele 219m² beboelse plus et carportanlæg på 60 m², en udestue og flere attraktive udeområder i øvrigt. Villaen er opført i 1981 i ét plan, og står yderst velholdt og pæn i både facader og indretning. Boligen er løbende opdateret og renoveret i sin indretning, og har derfor et flot tidssvarende udtryk i sin indretning, senest kan blandt. nævnes at huset er blevet vandskuret og har fået malet tag.

En villa på hele 219m² har selvsagt meget at byde på, og her er da også syv værelser til rådighed i denne villa. Af de syv værelser, er ét af dem kontor, et andet soveværelse, her er tv-stue med ovenlys og et multirum, som har eget tekøkken, plus de nødvendige børneværelser. Mulighederne er på plads, og det er dine drømme og behov, der afgør hvad rummenes funktion skal være fremadrettet - rammerne er der. I forbindelse med villaens primære soveværelse, som ligger separat, er der også eget badeværelse med bruser. Villaens andet badeværelse ligger centralt mellem værelserne i modsatte ende. Begge badeværelser er nyligt opdateret med fliser og inventar, og de præsenterer sig begge enormt stilrene og indbydende. Centralt i villaen og i åben forbindelse med hinanden, ligger køkken/alrum og stue placeret. Der er installeret ovenlysvinduer i stuen for et ekstra dejligt lysindfald, og køkkenet er flot og etableret i 2018 - nuværende ejer har udbygget køkkenet en smule med blandt andet kaffestation i nyere tid. I 2020 er her opsat akustikplader i røget eg på væggene mellem alrum og tv-stue. En flot detalje, som giver både stil og funktion til rummene, idet der er etableret et funktionelt viktualierum bag akustikpladerne.

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 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

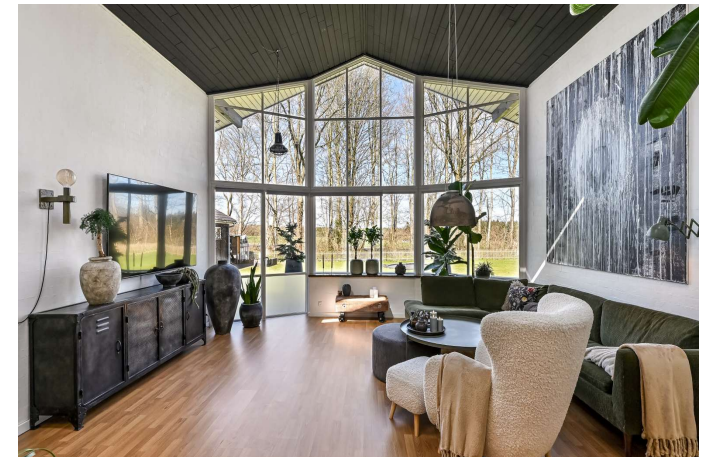




Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026





Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

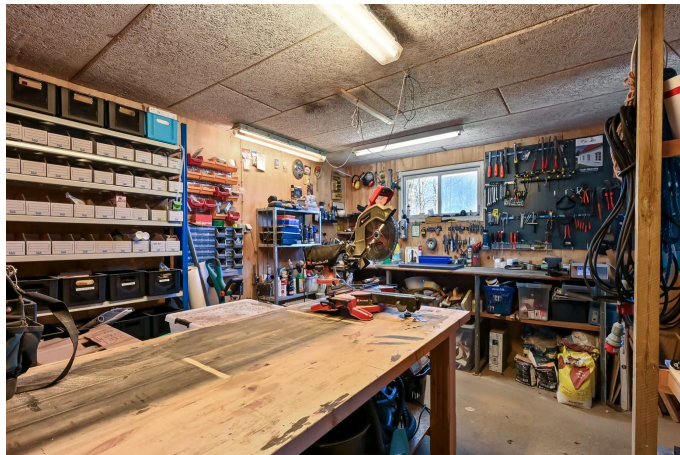




Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026



Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14bø Give By, Give
BFE-nr.: 4350173
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.792.000
Grundværdi: 487.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.433.600
Grundlag for grundskyld: 389.600

Arealer**

Grundareal: 1.284 m²
Boligareal i alt: 219 m²
Øvrige arealer:
Carport: 60 m²

** 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: 16.10.1974 - Byplanvedtægt nr. 8, Vedr 14GF
- Nr. 2: 09.05.1975 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 21.06.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, videresalg mv Vedr 14 GF
- Nr. 4: 20.03.1980 - anm byrder Dok om færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 2.B.9 - Boligområde ved Sdr. Ringvej i Give
Lokalplan Byp-120288 - Boligområde (Byp8) ved Sdr. Ringvej, Hyldevang, Give

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Point), Tørretumbler (Gorenje), Amerikankøleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens, Dette er den fra køkkenet), Kogeplade (Voss, Dette er den fra køkkenet), Ovn (Gram), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Ikea Medelstor, Dette er den fra thekøkkenet), Kogeplade (Voss, Dette er den fra thekøkkenet), Køleskab (Ikea Fürskyld, Dette står i viktualierum)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på sælgers nuværende forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.711 Forbrug: 5.493 kg
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hyldevang 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.311	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.091	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.011	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Rottebekæmpelse og skorstensfejning samlet	kr.	1.120	I alt	kr.	2.525.782
Forsikringspræmie	kr.	9.360	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/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.893			

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 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.116 md. / 133.392 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 176, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5891
Ejerudgift/md.: kr. 2.158

Dato: 21.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Hyldevangs Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
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, tinglysningsekspektion, 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.

Internetforhold

Internetforsyning: Fibernet
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.

Der gøres særligt opmærksom på, at udstue (ca. 19m²) samt to skure ved carport (ca. 21m² samlet) ikke er registreret på BBR. Der er ansøgt om tilladelse til udestuen, men sagsbehandlingstiden er op til 12 måneder ved Vejle kommune, hvorfor der ikke kan garanteres afklaring ved indgåelse af købsaftale. Der søges ikke tilladelse til skurene, og dette står køber dermed selv for.

Oplysning om 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.

Løsøre der ikke medfølger

Sælger oplyser at følgende løsøre ikke medfølger i handlen:

- Skabsfryser i viktualierum
- Rundt spejl på forældrebadeværelse
- Vinranke udenfor køkkenet

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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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 hjælpe dig i mål med din bolighandel.