

REAL



## Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.155</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.161</b>
Byggeår	<b>1975</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **501-4890**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://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: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



### Naturskønt beliggende bolig med tilhørende værksted

I Vesterlund på en 1.161 m<sup>2</sup> naturgrund finder man denne velholdte ét-plans villa. Beliggenheden er blandt byens bedste. For her for enden af vejen, er naturen og lyset omkring boligen, en del af hverdagen. Fra de åbne rum ved husets gårdsplads og have, er pladsen udnyttet, så man kan nyde natur, sol og lys fra de tilhørende udestuer og overdækkede terrasse arealer.

(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: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

---

Boligen er fra 1975 og fremstår lys og velholdt. Indretningen er god, og indeholder en stor vinkelstue i åben forbindelse med køkken. Stuen har brændeovn, og store vinduesfacader mod haven, ligesom der er udgang til en hyggelig udestue. Herfra kan man gå videre til haven eller en mindre overdækket terrasse. Køkken og bryggers er i en god størrelse, og har pænt lyst inventar. Boligen har foruden soveværelse med faste skabe, yderligere to værelser. Badeværelset har bruseniche og hvidt inventar og hvide klinker.

Til boligen er der et stort isoleret værksted/garageanlæg som giver muligheder for mange slags aktiviteter. Værkstedet har netop fået nyt tag i 2020. Lige fra mindre erhverv til hobbyværksted eller opbevaring. Grunden foran huset er anlagt med grus, og her er god plads til parkering. Haven består primært af græs og buske, men også med små hyggekroge og et mindre havehus. Nederst hvor haven ender ved skel, løber "Odderbækken" lige forbi. Og områdets rige natur giver masser af naturoplevelser og dyreliv lige ved boligen.

Vesterlund er et mindre lokalsamfund med et godt sammenhold. Byen tilbyder forskellige fællesaktiviteter fra bl.a. byens sognehus. Området har smuk natur og flotte landskaber, og få km derfra finder man bl.a. Rørbæk Sø og Tinnets Krat. Tilkørsel til motorvejsnettet ligger blot 10 minutter fra boligen, så turen til områdets større byer Give/Brande/Billund/Herning/Vejle kan nås inden for 25 min. I nabobyen Thyregod findes skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og gode indkøbsmuligheder.

Adresse: Sydvnget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



Ejendom



Terrasse



Terrasse



Haven



Haven



Haven

Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken/stue



Stue

Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Entre



Soveværelse

Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



Værelse



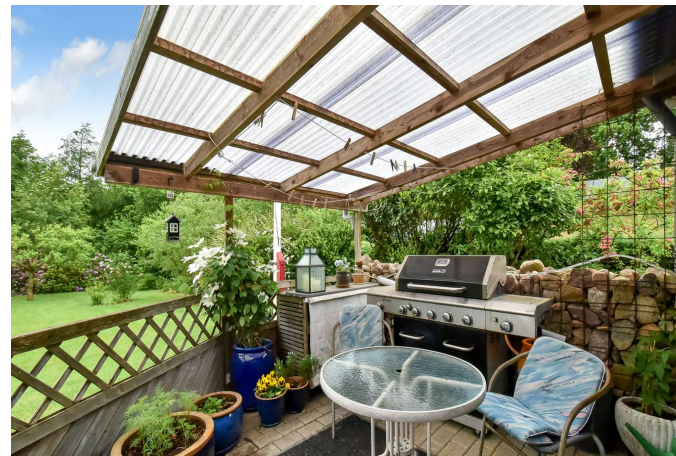
Værelse



Badeværelse



Udestue



Terrasse

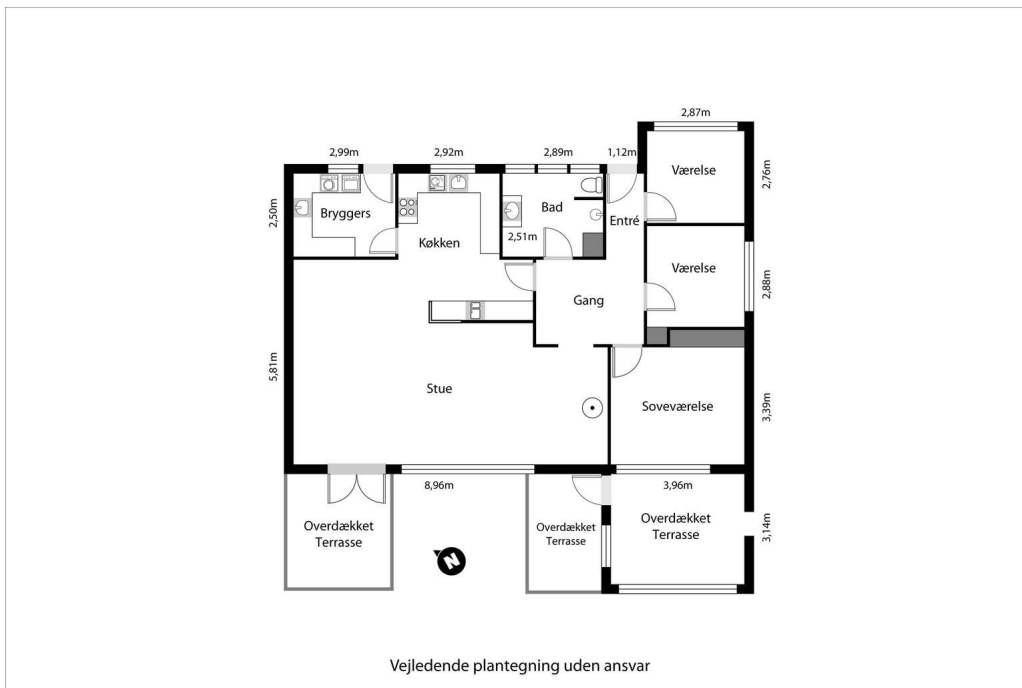


Haven

Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

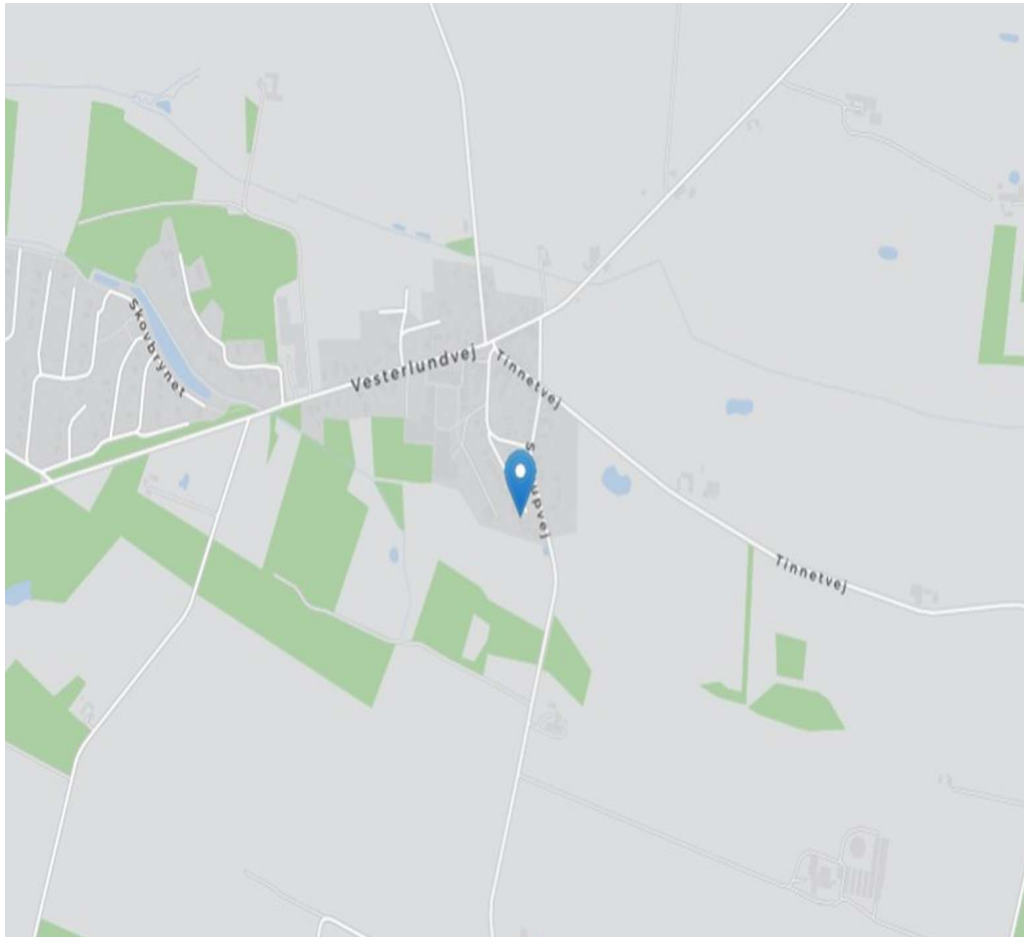




Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026



Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 26i Vesterlund By, Vester  
BFE-nr.: 4362325  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 701.000  
Grundværdi: 180.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.800  
Grundlag for grundskyld: 144.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.161 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 74 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 99.L.29 - Vesterlund

Tilbehør:

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

Køleskab (Integreret), Opvaskemaskine (Integreret), Ovn (Siemens), Kogeplade (AEG), Emhætte (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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. over-  
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 48.400 Forbrug: 12.603 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Desuden 0,6 rummeter brænde til kr. 1.600,-

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 E



Adresse: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.860	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.512	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.325	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Skorstensfejning	kr.	1.055	I alt	kr.	909.371
Rottebekæmpelse	kr.	66			
Husforsikring	kr.	5.036	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.854			

#### 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/nettoyldelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.963 md. / 59.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.054 md. / 48.648 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: 25.03.2026

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: Sydvænget 14, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-4890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 08.04.2026

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:

**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. Udestuen og brændeovn er ikke registreret på BBR.

**Internet og -Antenneforhold:**

Altibox

**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.

**Kloak:**

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbig ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.