

REAL



## Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>1.499.000</b>	Andre bygninger	<b>1.079</b>
Ejerudgift	<b>1.486</b>	Grund ha	<b>2,0000</b>
Byggeår/ombygget	<b>1914/1995</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **501-5228**

**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: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



### Landejendom med muligheder under udstykning, med 2 eller 14 ha jord

Præsentabel landejendom under udstykning, nabo til byen, og med 2 eller 14 ha jord, alt efter hvad I ønsker! (Ejendommen er i denne opstilling udbudt med 2 ha - øvrige ha kan tilkøbes for kr. 150.000 pr. ha )

Tilbagetrukket bag den lille landsby Øgelund, og kun 5 km fra Filskov eller 12 km fra Give, sælges denne præsentable landejendom med mulighed for erhvervelse med enten 2 Ha jord, eller godt 14 Ha jord.

Øgelund er en lille landsby, med knap 20 husstande, der indbyrdes har en hyggelig stemning og godt sammenhold. Placeringen af ejendommen, er fredelig, med al tilhørende jord op mod/bag ejendomme og byen. Ejendommen er kaldt Anesminde, og har et charmerende ydre, og i gårdspladsen et stolt Kastanjetræ.

Stuehuset er i to plan, og rummer 156 m<sup>2</sup> bolig, som er påbegyndt moderniseret de seneste to år. Moderniseringen, har bl.a. i 2022-23 fornyet stueplan, med efterisolering i både gulve, vægge og lofter, fået nye plastvinduer og terrassedøre, gulve med gulvvarme i det meste af stueplan foruden nye lofter, vægge og al el. Inventar og hvidevarer i køkkenet, er ligeledes nyt og ubrugt. Mens der på 1. sal er malet i alle værelser, og et værelse har fået samme nyt laminat gulv, som i stueetagen.

Planløsningens 156 m<sup>2</sup> indeholder i alt 3 værelser på 1. sal, og repos og gæstetoilet. I stueplan, er der åbent køkken/alrum og stue ved siden af, foruden et værelse, et kontor, viktualierum med kælder, bryggers og badeværelse.

Ejendommens udbygninger, består af en fritliggende rundbuehal, der benyttes som maskinhus, plus en større sammenhængende staldbygning, hvor gulve er delvist fjer-net, og etableres med ny beklædning. En oplagt bygning, til bl.a. hestestald, løsdrift mv. foruden masser af mulighed for opbevaring/lager.

For skolesøgende børn, er der skolebus fra indkørselsvejen, til Grønberg eller Filskov friskole og skal man videre rundt i området og landet, kommer man let videre via den nærmeste motorvejstilkørsel, der forbinder området til både Billund, Herning, Århus, Vejle m.fl. Nærmeste indkøb er i Filskov, eller Give 12 km væk.

### 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.

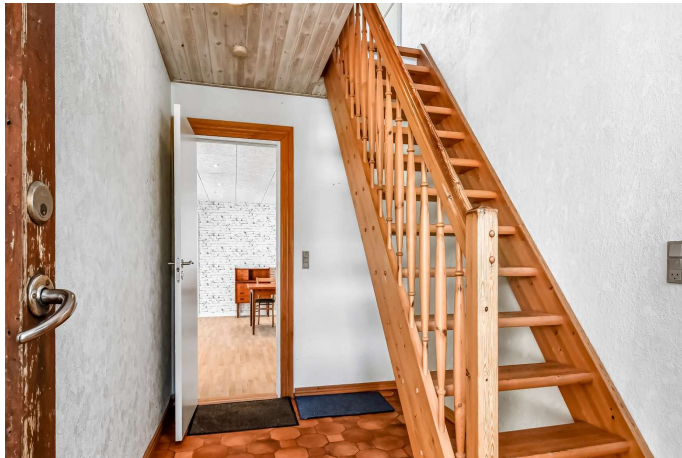
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Entré



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Disp. rum



Stue



Stue

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Badeværelse



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Terrasse



Haven



Haven



Ejendom



Ejendom



Ejendom

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Ejendom



Fyrrum



Gl. stald



Gl. stald



Ejendom



Udhus

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Udhus



Udhus



Ejendom



Maskinhus



Skov

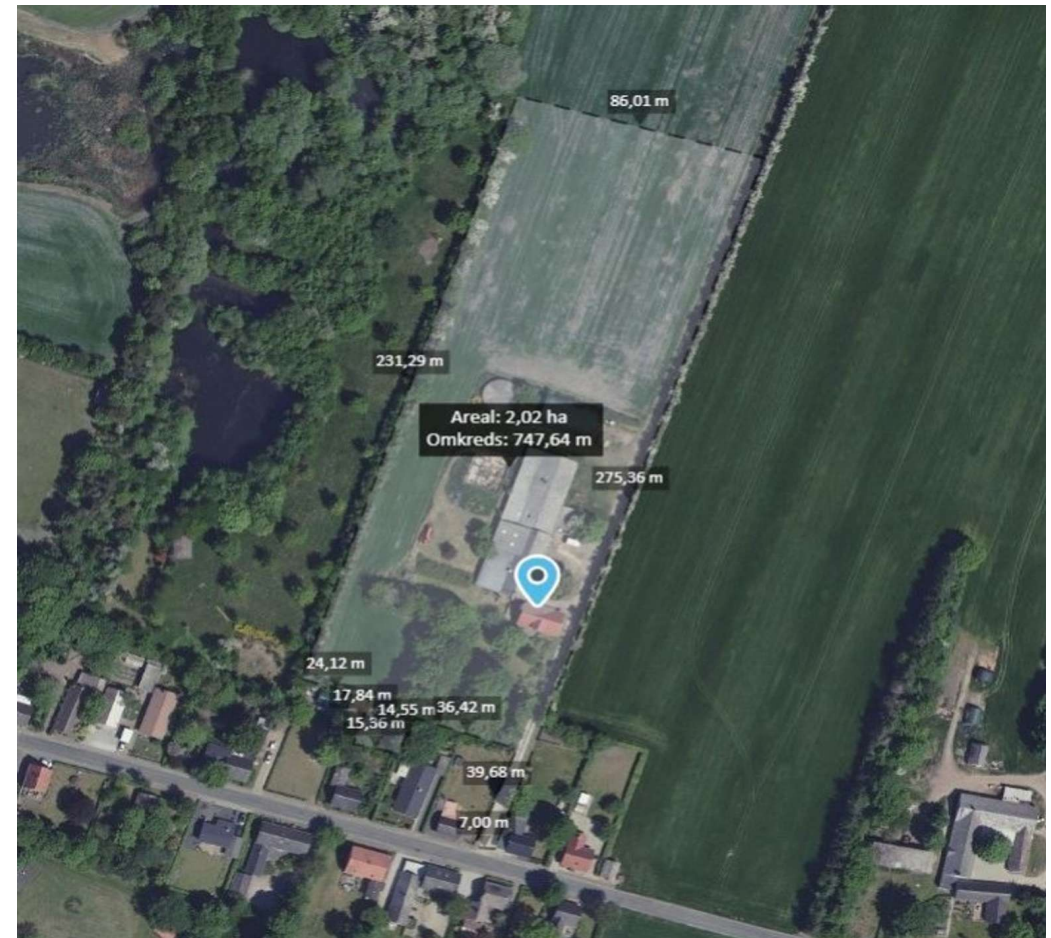


Mark

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



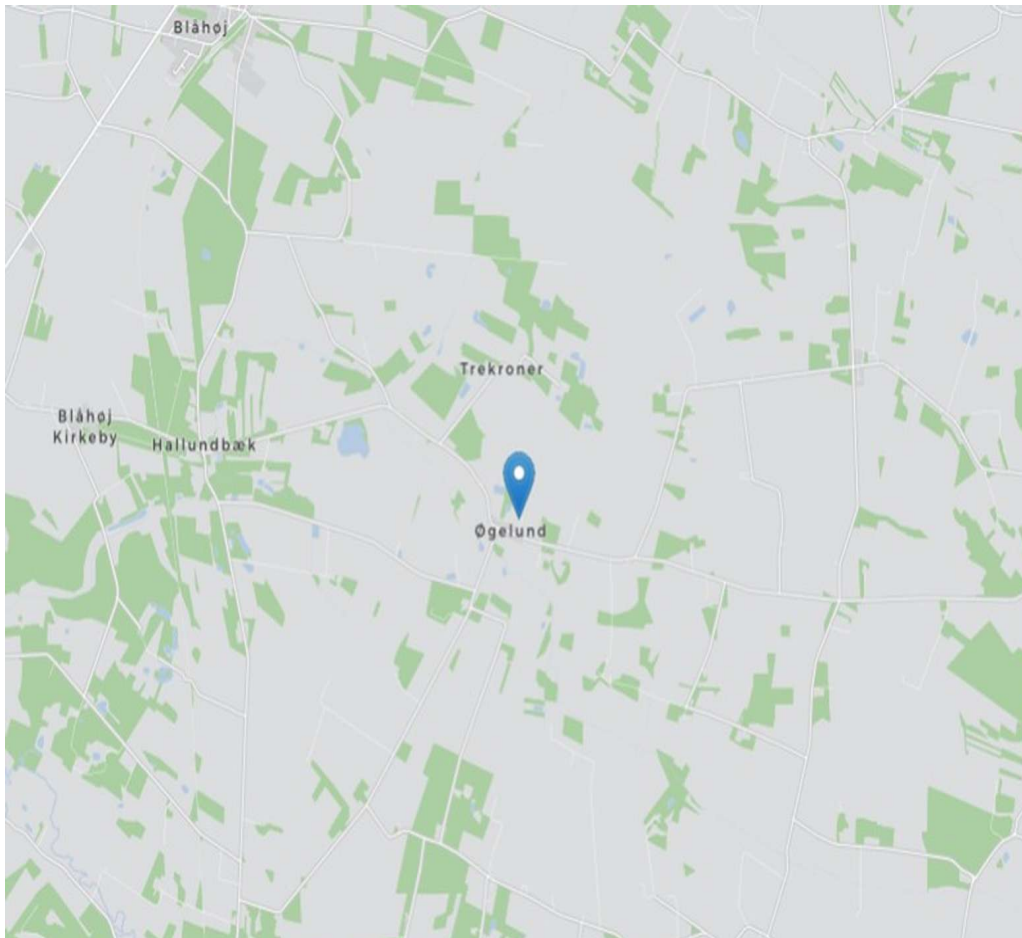
Kort med rids - 2 ha



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026



Kort

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 11o Vorslunde, Give m.fl.  
BFE-nr.: 7293761  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 1914/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 823.000  
Grundværdi bolig: 694.000  
Grundværdi produktionsjord: 7.000  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.199.200  
Grundlag for grundskyld bolig: 400.000  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,0000 ha  
- heraf vej 1.909 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 1.079 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**

- Nr. 1: 03.04.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Akt 57\_QA\_18  
- Nr. 2: 08.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 08.11.1991 - anm hæftelser Dok om vej mv  
- Nr. 4: 18.08.2005 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:  
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000      Forbrug: 7 t  
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.  
Rum med gulvvarme: Badeværelse, køkken/alrum, stue, kontor, værelse i stueplan.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.116	Kontantpris	kr.	1.499.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	4.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	1.366	I alt	kr.	1.509.850
Skorstensfejning	kr.	882	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.		
Skadedyrebekæmpelse	kr.	302			
Tømning af trixtank	kr.	875			
Husforsikring	kr.	4.086			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.827			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.254 md. / 99.053 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.744 md. / 80.933 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: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 501-5228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.486

Dato: 05.04.2026

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**

Ejendommen skal udstykke:

Ejendommen udbydes her med 2 ha jord og bibeholder status som en landbrugsejendom. Forhør nærmere, såfremt der ønskes et større jordtilligende. Prisen pr. ha vil andrage kr. 150.000,00.

Hvis køber er interesseret i at overtage ejendommen med 1 ha jord vil prisen være kr. 1.299.000,00.

Det bemærkes at ejerudgifter og beskatning er anslåede og først kendes den dag udstykningen er gennemført.

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:

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.

Om boligskat - ejerbolig med ny vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1au - Hallundbæk By, Blåhøj	5,0130 ha	1.871 m <sup>2</sup>
11o - Vorslunde, Give	15,1688 ha	38 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,0000 ha	1.909 m <sup>2</sup>

**Bygningsareal**

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Øgelundvej 83 - Stuehus til landbrugsejendom	1914/1995	156 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Øgelundvej 83 - Stald til svin	1914/1998	320 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Øgelundvej 83 - Stald til svin	1975	389 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Øgelundvej 83 - Stald til svin	1976	80 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 - Øgelundvej 83 - Maskinhus, garage mv.	2008	210 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		1.235 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>

**Forsikringsforhold**



# 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.