



REAL

Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	97
Kontant	645.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.945	Grund m ²	15.598
Byggeår	1949	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5669**

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: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026



Godt hus med stor grund

På Øgelundvej 66 får du en ejendom, hvor der er både luft, ro og plads omkring dig. Øgelund er beliggende mellem Give, Brande og Filskov – et område kendt for sin fredelige atmosfære og fornemmelsen af at have himlen helt tæt på.

Ejendommen råder over et grundareal på hele 1,5598 ha., hvilket gør, at der er tale om langt mere end en almindelig parcelhusgrund. Den tilhørende mark er smukt omkranset af store træer, som skaber læ og giver optimale rammer til eksempelvis mindre dyrehold, haveprojekter eller blot et stort areal til fritids- og hobbyformål.

Boligen fremstår som en klassisk rødstensbygning med tegltag og rummer i alt 169 etagemeter, hvoraf kælderen udgør 72 m². Beboelsesarealet er på 97 m² og fordeler sig på stueplan og tagetage. Huset trænger til en gennemgående renovering, men har et godt udgangspunkt med en indretning, der byder på:

- **Stueplan:** Entré, mindre badeværelse, køkken samt to sammenhængende stuer med udgang til terrasse.
- **Kælder:** Flere gode disponible rum samt vaskerum m.v.
- **Tagetagen:** Repos, to gode værelser samt et disponibelt rum.

Til ejendommen hører desuden en garagebygning, som giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder. Hertil kommer en større udhusbygning på 132 m², som dog er i ringe stand, men som med rette indsats kan få ny funktionalitet.

Opvarmningen sker via jordvarme, som blev etableret i 2018 – en moderne og energieffektiv løsning, der bidrager til en økonomisk og miljøvenlig drift af ejendommen.

Alt i alt en ejendom med masser af potentiale, hvor du får virkelig meget for pengene – og samtidig en beliggenhed, der byder på både ro, udsyn og plads til at udfolde dine idéer.

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.

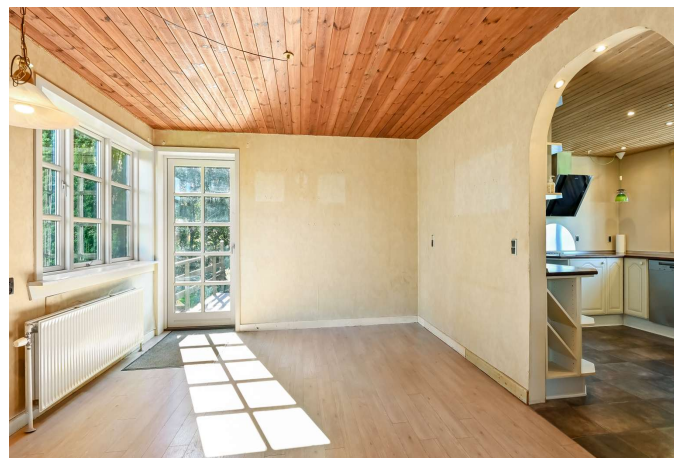
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

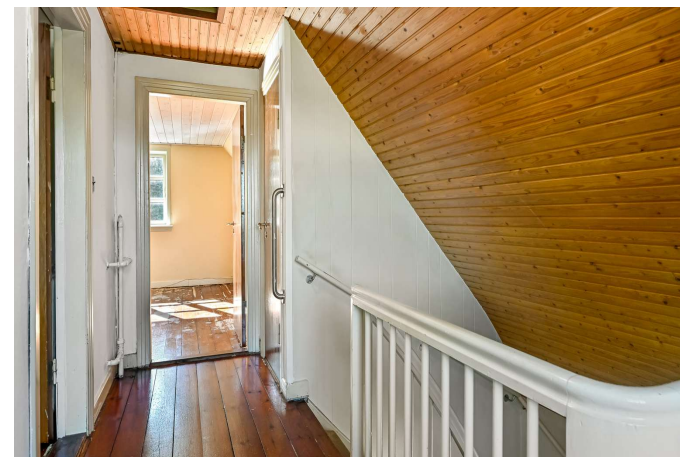
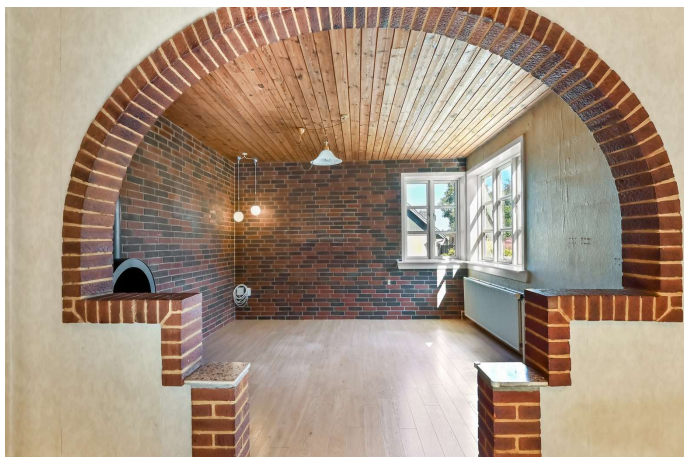
Dato: 23.02.2026



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026



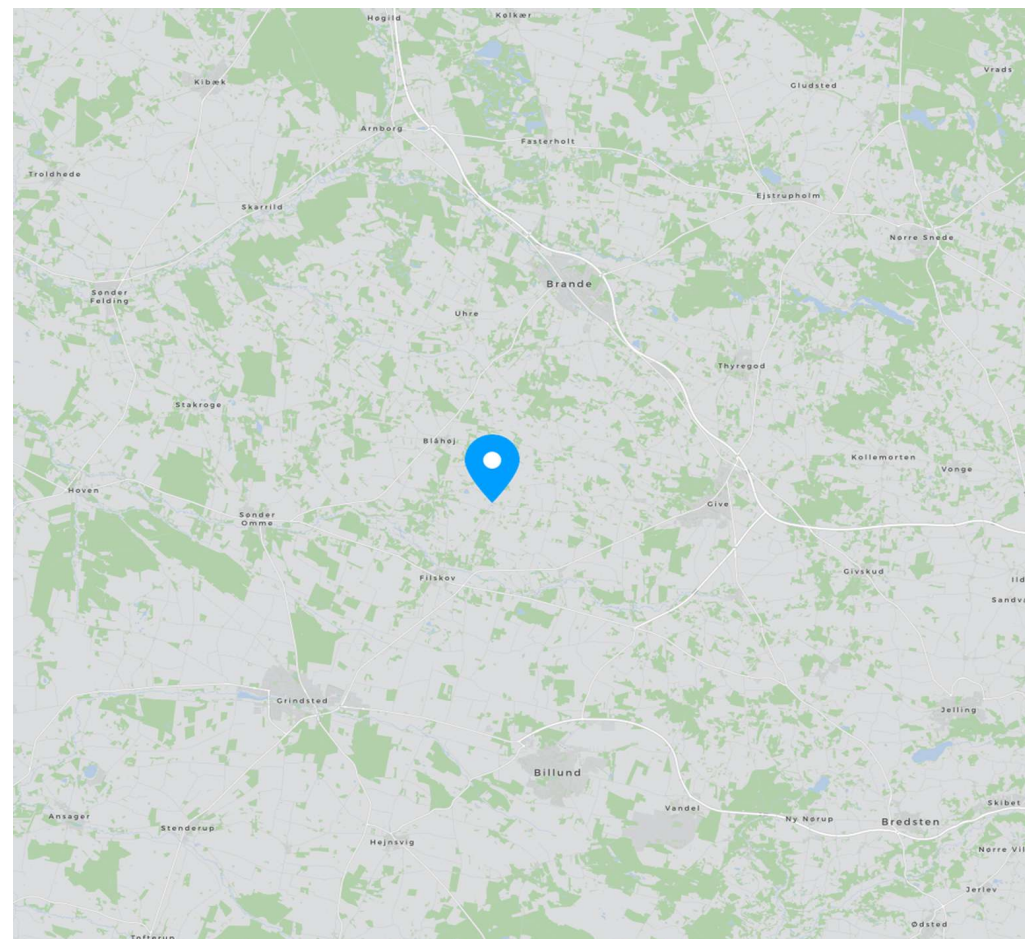
Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026



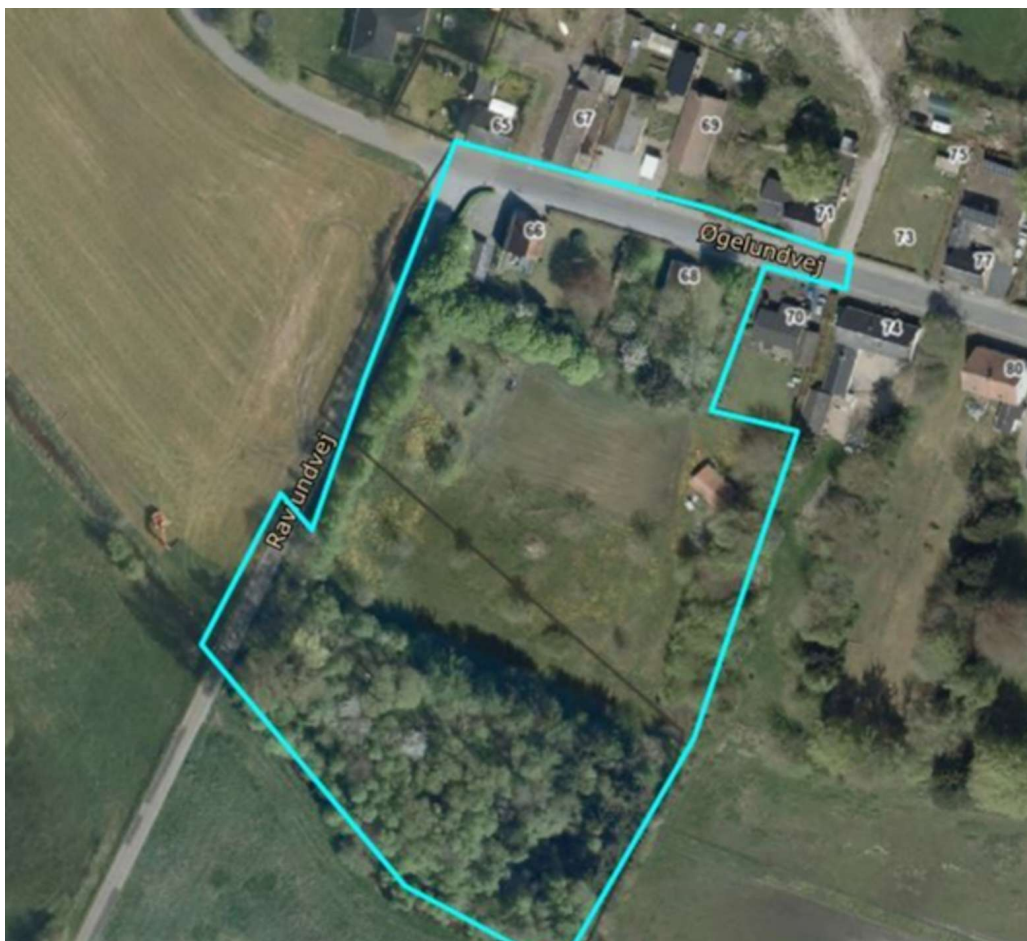
Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026





Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1ai Hallundbæk By, Blåhøj m.fl.
BFE-nr.:	4351441
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	835.000
Grundværdi:	463.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	668.000
Grundlag for grundskyld:	370.400

Arealer**

Grundareal:	15.598 m ²
- heraf vej	1.470 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Carport:	32 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	132 m ²
Udhus:	31 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 16.11.1944 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger uden garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 13.457 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: ingen

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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Øgelundvej 66, Øgelund, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
 Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	3.889	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.269	I alt	kr.	650.750
Skorstensfejning	kr.	1.192	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.		
Varmepumpe service, anslået	kr.	3.000			
Rottebekæmpelse	kr.	147			
Tømning af tank	kr.	875			
Statsafgift spildevand	kr.	647			
Husforsikring	kr.	6.914			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.340			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.480 md. / 41.755 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.869 md. / 34.424 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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 66, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5669
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.02.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Berigtigelse:

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.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse. Køber sørger selv for tilmelding til tv- og internet.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

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 salgsopstilling.

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.

Dødsbo sælger - Ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende købsaftale.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber får udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.