



REAL

Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	270
Kontantpris	695.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.526	Grund m2	2.550
Byggeår/ombygget	1910/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5273**

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: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende ejendom byder på hele 270 m² bolig fordelt på hovedhuset med 1. sal samt en rigtig fin anneksbygning med både køkken og et lille badeværelse. Det hele er beliggende i idyliske, landlige omgivelser. Huset er omgivet af en stor, parklignende have, hvor store træer og hyggelige kroge skaber en fredfyldt atmosfære. Her kan du nyde roen og naturens skønhed fra første parket. (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: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

Denne charmerende ejendom byder på hele 270 m² bolig fordelt på hovedhuset med 1. sal samt en rigtig fin anneksbygning med både køkken og et lille badeværelse. Det hele er beliggende i idylliske, landlige omgivelser. Huset er omgivet af en stor, parklignende have, hvor store træer og hyggelige kroge skaber en fredfyldt atmosfære. Her kan du nyde roen og naturens skønhed fra første parket. Haven er ideel til både afslapning og leg, med rigelig plads til at udforske og nyde udendørslivet.

Indenfor mødes du af fornemmelsen af rummelighed og masser af lys og karakter. Huset har bevaret mange af sine originale detaljer, hvilket giver en unik og varm stemning. Med god plads til hele familien er dette hjem perfekt til dem, der ønsker at kombinere moderne bekvemmeligheder med landlig charme.

I bydes velkommen fra gadeniveau i husets entré, som har opgang til 1. salen samt indgang til et brusebadeværelse med gulvvarme samt indgang til husets store og hyggelige stue. Fra stuen er der indgang til et hyggeligt spisekøkken som har pænt og funktionelt inventar. Fra køkkenet er der adgang til en mellemgang, hvorfra man tilgår den lille kælder. Endvidere forefindes i stueplan endnu et badeværelse med gulvvarme, et soveværelse samt en rigtig rummelig baggang med adgang til husets fyrrum hvor pillefyret er placeret. Fyret er fra 2018 og har en rigtig god fyringsøkonomi.

1. salen er indrettet med en bred gang og adgang til 2 børneværelser og et stort soveværelse i gavlen.

Udover hovedhuset forefindes også en længe som er indrettet med entré, stue og køkken i åben forbindelse samt kammer og et værelse. Der er også et lille badeværelse. I denne opstilling er denne længe benævnt anneks.

Ejendommen ligger tæt på naturskønne områder, hvilket gør den ideel for naturelskere og dem, der ønsker at bo i fredelige omgivelser. Dette er en sjælden mulighed for at erhverve sig en ejendom, hvor både hus og have tilbyder et fristed fra hverdagens stress og jag. Velkommen hjem til dit eget lille paradis på landet.

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Bryggers



Bryggers



Badeværelse



Soveværelse i stueplan



Gang



Køkken

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

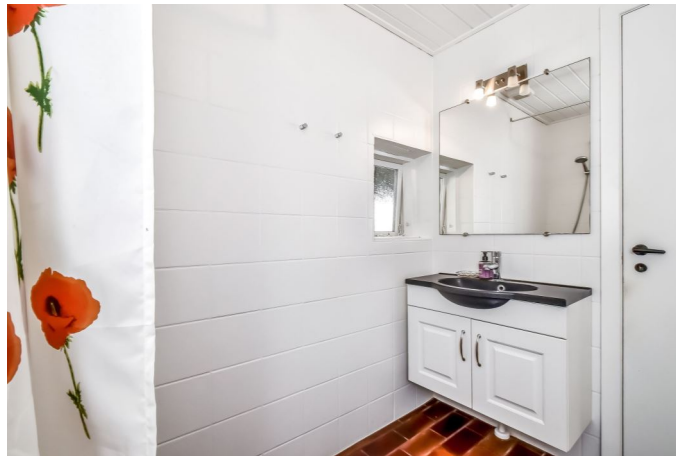
Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Entré



Badeværelse



Gang 1. sal



Soveværelse 1. sal



Værelse 1 af 2 på 1. sal



Anneks

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Annesk



Anneks



Anneks



Anneks



Anneks



Anneks

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Anneks



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Have



Have

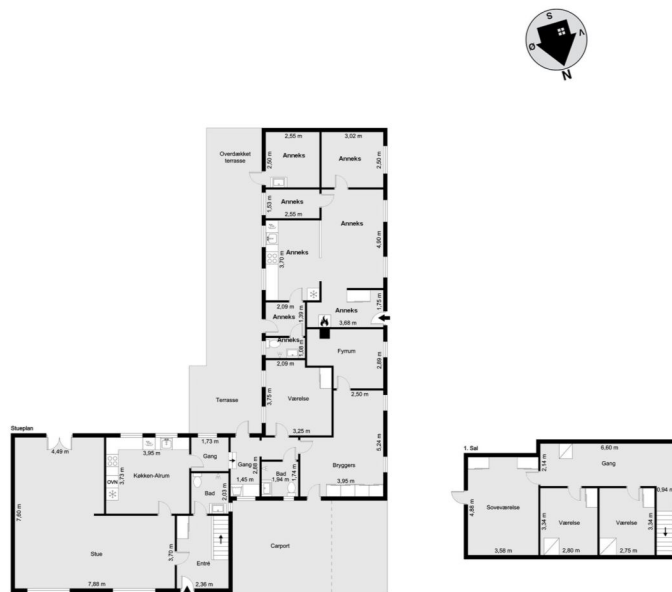


Have

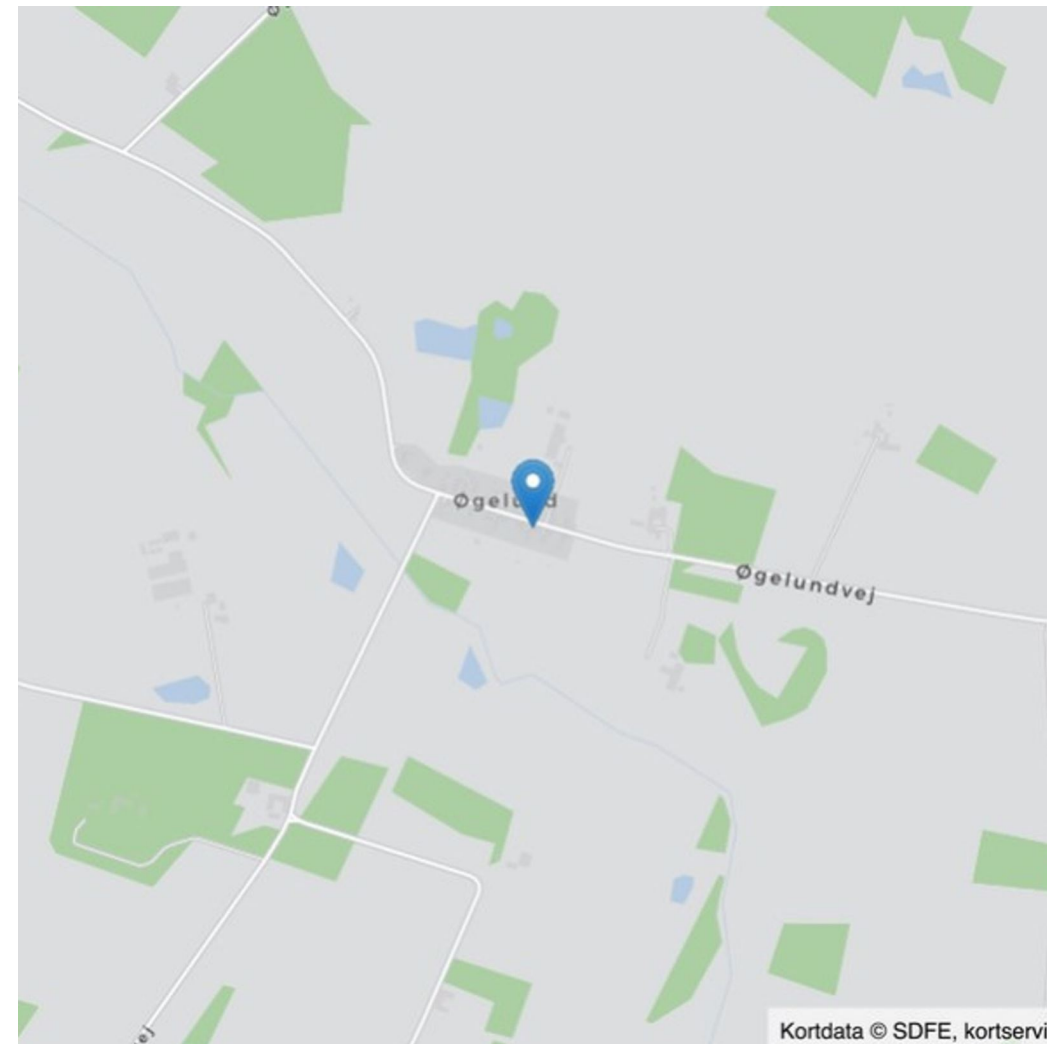
Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

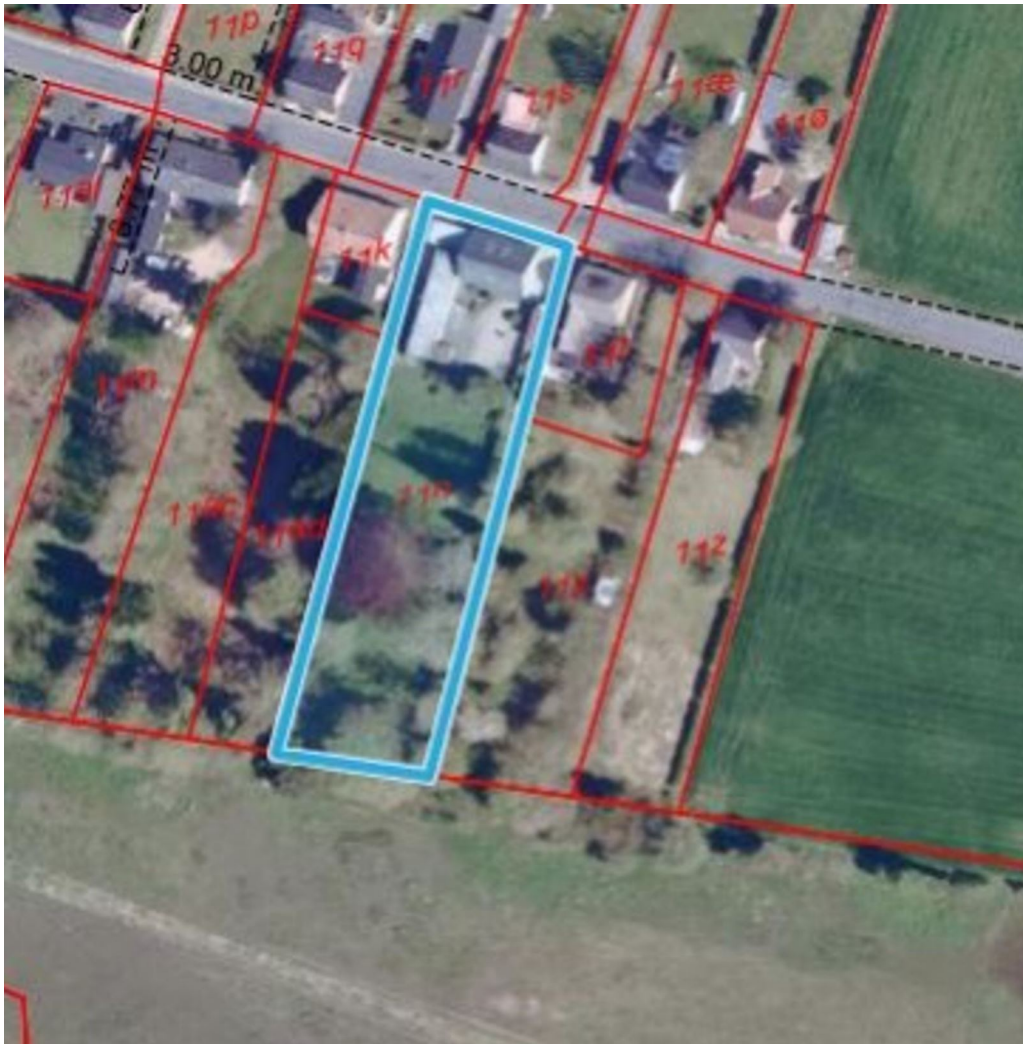


Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025



Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11 n Vorslunde, Give
BFE-nr.: 4351423
Zonestatus: Landzone
Vand: Øgelund Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1910/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 745.000 kr.
Grundværdi: 164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 596.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 131.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 2.550 m²
Boligareal i alt: 270 m²
- heraf udnyttet tagetage: 57 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Carport: 37 m²
Udhus: 12 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der er ingen servitutter på ejendommen.

Planer:

Der er ingen planer over ejendommen.

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: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 7,00 t
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelser i hovedhuset - ikke i sidebygningen.

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.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Antenneforhold/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.

Foreløbig ejendomsskatter:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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



Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

vedr. den foreløbige beskatning.

Frase til salgsoptillingen – brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.



Adresse: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.798
Husforsikring	kr.	6.921	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	716.848
Skorstensfejning	kr.	846	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	147			
Tømning af septictank	kr.	850			
Statsafgift spildevand	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		18.314			

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 3.829 md./ 45.943 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.125 md./ 37.501 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: 19.08.2025
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: Øgelundvej 82, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5273
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 21.08.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Vestfrost
Indbygningsovn mrk. Voss
Keramiske kogeplader
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Emhætte

(Der ydes ingen form for garanti på hvidevarer i annekset)

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.