



REAL

Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	156
Kontantpris	1.795.000	Andre bygninger	1.079
Ejerudgift	1.577	Grund ha	2,0000
Byggeår/ombygget	1914/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5228**

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 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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.
(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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

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 m² 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 m² 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 fjernet, 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 Grønbjerg 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.

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026





Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

11 o Vørsunde, Give

Arealer i alt

Areal

2,0000 ha

2,0000 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Øgelundvej 83
Nr. 3 Øgelundvej 83
Nr. 4 Øgelundvej 83
Nr. 5 Øgelundvej 83
Nr. 6 Øgelundvej 83

Areal

320 m²

389 m²

80 m²

80 m²

210 m²

Heraf boligareal

1.079 m²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
der medfølger ingen maskiner eller driftsinvenater

Besætning og beholdninger

der medfølger inden besætning eller beholdning

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Vand til husholdningsbrug leveres fra Øgelund Vandværk. Der foreligger desuden en markvandingstilladelse til 17.000 m³ vand pr. år frem til 1 oktober 2034.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg - tilladelse ikke påkrævet

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er ikke udstedt påbud på ændring af afløbsforholdene.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er sådanne aftaler.

Om udlejning af jagtret oplyses, at at denne ikke er udlejet.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at at der ikke er sådanne aftaler.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at at der ikke er sådanne aftaler.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses dette kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11 o Vorslunde, Give
BFE-nr.: 7293761
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1914/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 823.000 kr.
Grundværdi bolig: 694.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 658.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 7.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,0000 ha
Boligareal i alt: 156 m²
- heraf udnyttet tagetage: 60 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 1.079 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1974 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 08.05.1974 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 08.11.1991 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 18.08.2005 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Ændret anvendelse og ejendomsvurdering:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

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.

Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 7,40 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 salgsopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

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.
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 salgsopstilling.

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



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

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.



Adresse: Øgelundvej 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.358	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld bolig	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	4.086	I alt	kr.	1.807.650
Renovation	kr.	1.366	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.		
Skorstensfejning	kr.	810			
Skadedyrebekæmpelse	kr.	501			
Tømning af trixtank	kr.	800			

Ejerudgift i alt 1 år

18.921

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.666 md./ 115.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.972 md./ 95.664 år v/23,30%
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: 31.01.2026
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: 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 83, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5228
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 31.01.2026

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:

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

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.