



REAL

Givevej 58, Bjørnskov

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	72
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.758	Grund m2	18.929
Byggeår/ombygget	1916/1994	Energimærke	F

Sagsnr. **501-5475**

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: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Nedlagt landejendom i særdeles naturskønne omgivelser mellem Ejstrupholm og Nr. Snede.

Beliggenheden er hel unik - her er totalt fred og ro.

Grundarealet er samlet set på ca. 1 ha. og består af to matrikler. Grunden er udlagt med skov, beplantning, lille sø/vandhul og have.

Bygningerne er af ældre dato. Stuehusets beboelse er på 72 m² i et plan. Boligarealet fremtræder i rigtig fin stand. Her er løbende renoveret, og der er også igangværende istandsættelsesarbejder. Boligen er indrettet med entre, soveværelse, badeværelse og køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.

Udhusbygningerne består dels af gamle staldbygninger, der p.t. bruges til opbevaring. Her er ligeledes fyrrum med pillefyr.

Omgivelserne er fantastiske - så hvis man overvejer et fantastisk sted i landlige omgivelser, evt. til totalrenovering eller nybyggeri, så findes det ikke bedre.

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: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

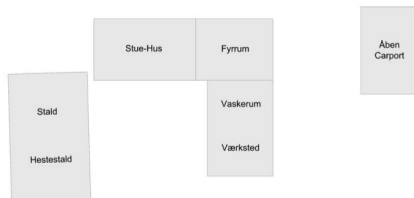
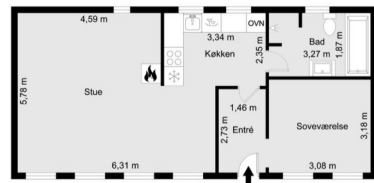
Dato: 23.01.2026



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026



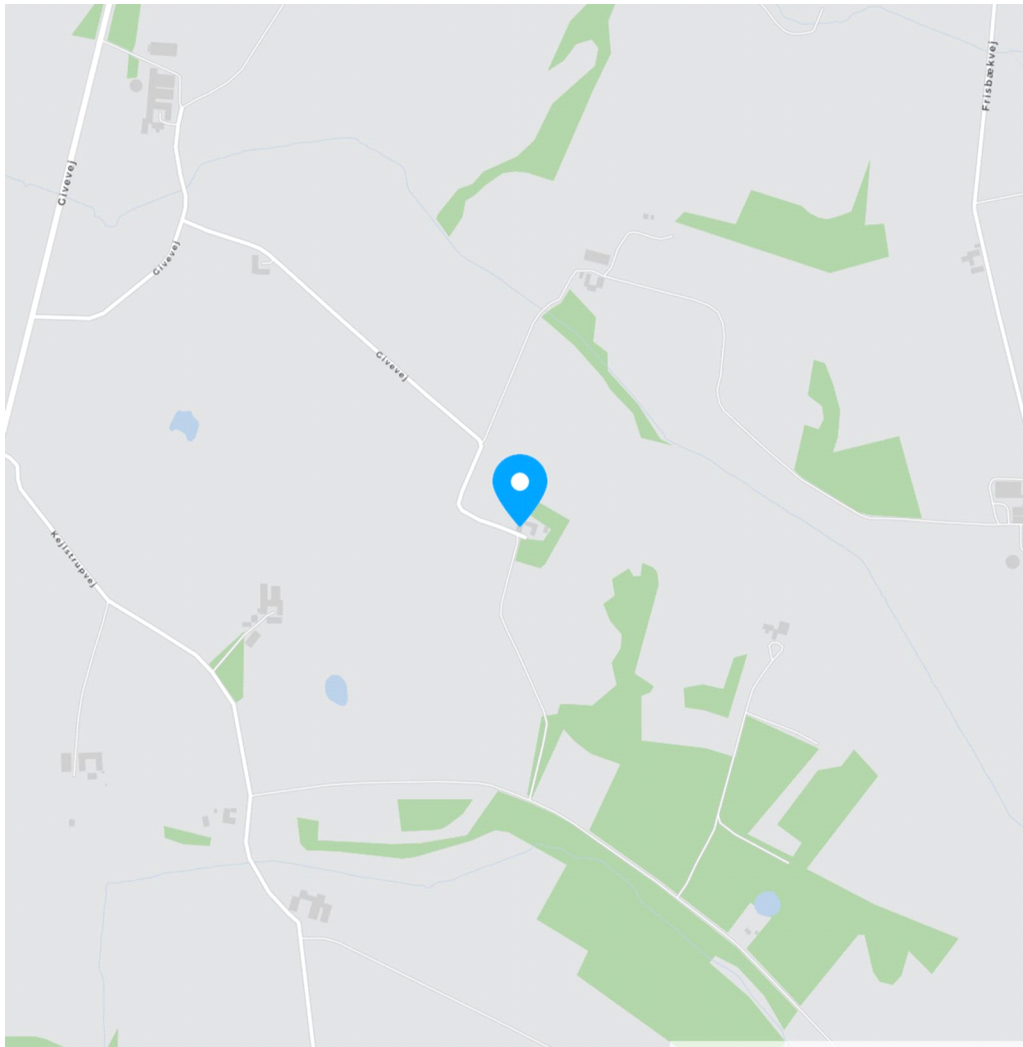
Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	1 c Bjørnskov By, Nr. Snede m.fl.
BFE-nr.:	4306726
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat
Kloak:	Trixtank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1916/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	883.000 kr.
Grundværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	706.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	400.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	18.929 m ²
- heraf vej	280 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²

Øvrige arealer:	
Udhuse samlet:	291 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 22.08.1986 Spildevandsanlæg, siveanlæg mv, Vedr 1F

Tilbehør:

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

Integreret køleskab
Integreret opvaskemaskine
Junker ovn
Elica emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 4,70 tons

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: Badeværelse, køkken

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Det bemærkes, at der er registreret 64 m² boligareal i et af udhusene. Dette er ikke muligt at benytte som bolig.

Antenne/Internet:

Sælger benytter i dag Altibox. Køber er selv ansvarlig for at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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.

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.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026

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.



Adresse: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.603	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.640	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.023
Husforsikring	kr.	7.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.960	I alt	kr.	1.013.873
Skorstensfejning	kr.	941	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.		
Tømning af trixtank	kr.	813			
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Statsafg. vand/spildevand	kr.	1.494			
Ejerudgift i alt 1 år		21.100			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.405 md./ 64.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.392 md./ 52.702 år v/24,90%
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: 23.01.2026
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: Givevej 58, Bjørnskov, 8766 Nørre Snede
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 501-5475
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 23.01.2026

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:

Ingen

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	453.383	485.109	480.650	DKK	1,91	44.725	12,50	2,55			Nej	

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.