

Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**148**
Kontant	**1.550.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.499**	Grund m^2	**1.399**
Byggeår/ombygget	**1981/1995**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **501-5847**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
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: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026



Denne charmerende villa er perfekt placeret i det rolige bysamfund Uhe, midt mellem Give og Billund. Med kort afstand til både Karlskov Friskole og motortrafikvejen mod Herning og Vejle, får man både fredelige omgivelser og nem adgang til større byer og faciliteter.

Boligen, der oprindeligt blev opført i 1981 og om- og tilbygget i 1995, byder på 148 m² velindrettet bolig og en yderligere 48 m² stor garage, der er inddraget til beboelse (ikke registreret på BBR). Ejendommens grund er 1399 m², og den nemme og overskuelige have giver mulighed for udendørs hygge og leg.

Indvendigt rummer huset en praktisk entre, der giver adgang til et stort soveværelse, flere værelser og et funktionelt bryggers med mørke elementer og plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover er der et gæstetoilet og et lyst, rummeligt køkken/alrum med god plads til samvær. Fra køkkenet er der adgang til en barafdeling, ideel til afslapning og hygge. Stuen er stor og indbydende med flotte klinker og masser af naturligt lys.

Badeværelset er et stort plus med sin bruseniche og et lækkert spabad, perfekt til afslapning efter en lang dag.

Boligen opvarmes effektivt med en luft-til-vand varmepumpe, og ejendommen er tilsluttet Give Vandværk. Fibernet ligger lige ved vejen, og kan nemt tilkobles for hurtig og stabil internetforbindelse.

Denne villa er ideel for familien, der ønsker en rummelig bolig med god beliggenhed i et fredeligt, men centralt, område.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

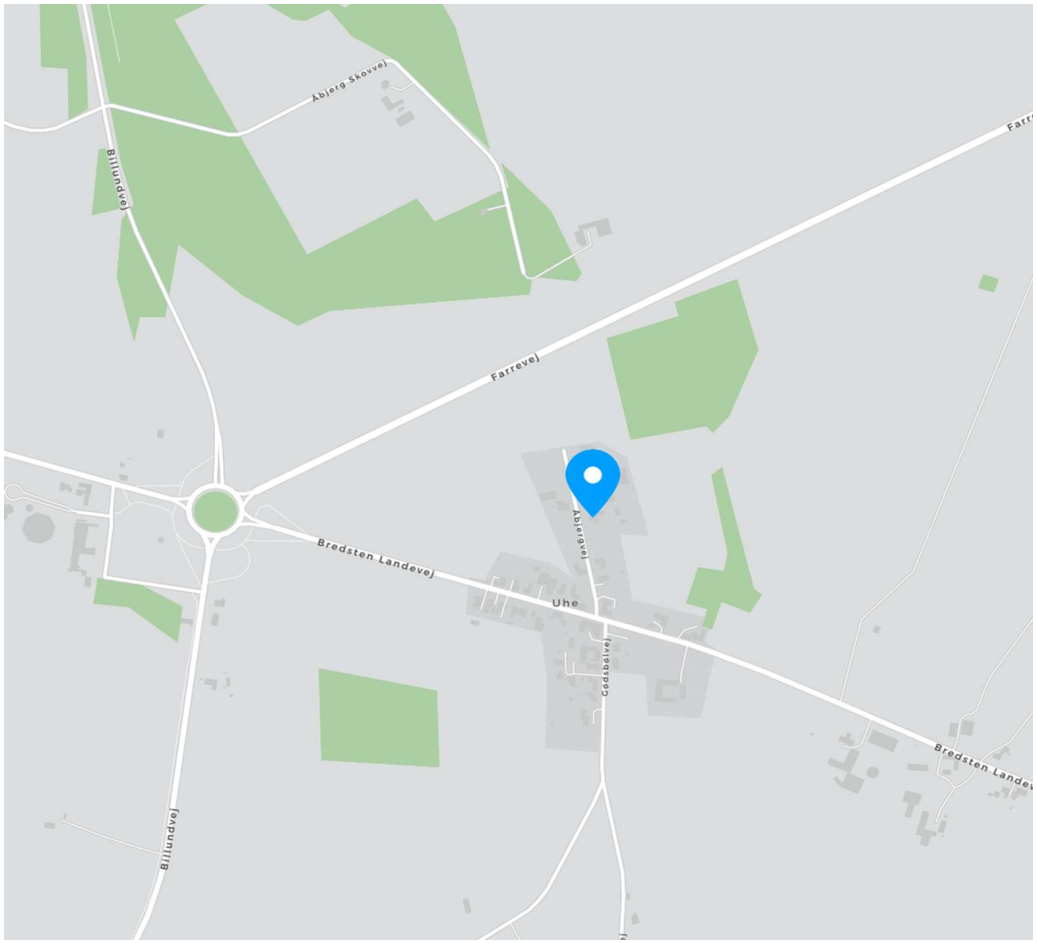
RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026





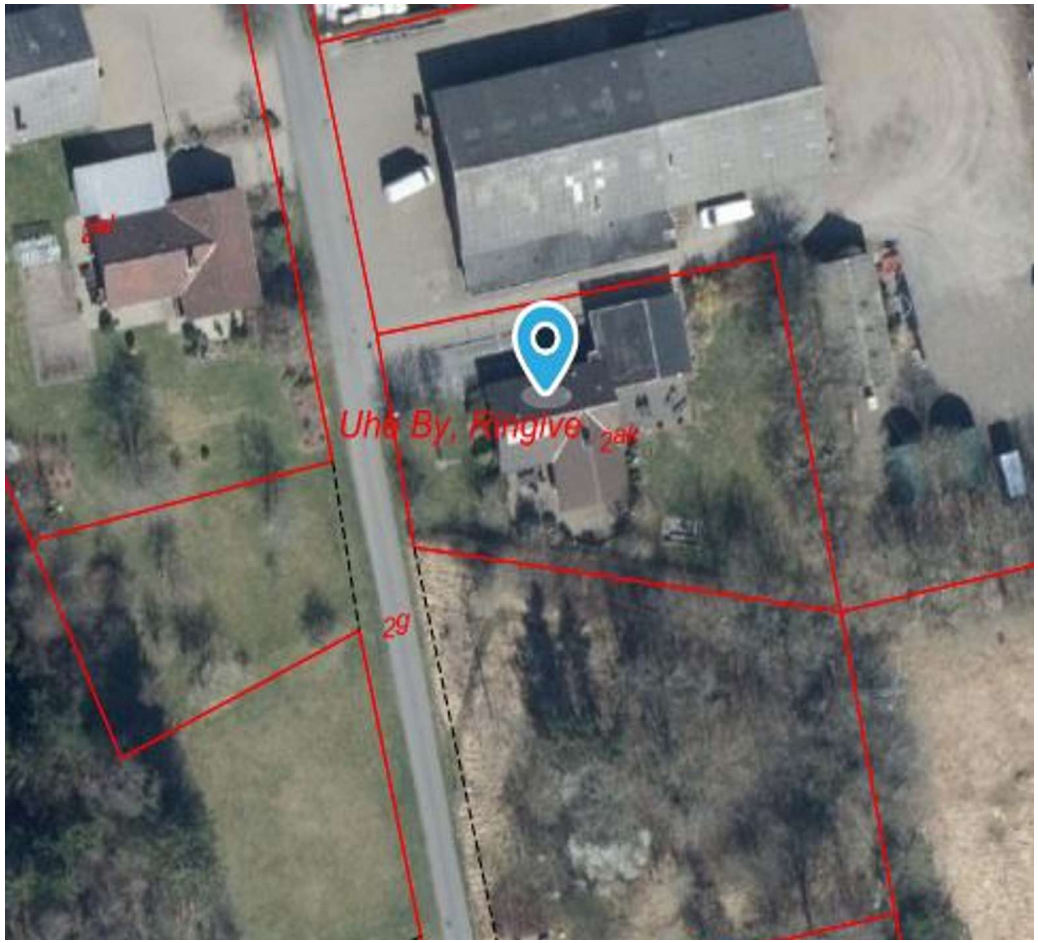
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2ak Uhe By, Ringive
BFE-nr.:	4356539
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1981/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.195.000
Grundværdi:	304.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	956.000
Grundlag for grundskyld:	243.200

Arealer**

Grundareal:	1.399 m^2
Boligareal i alt:	148 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	48 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 01.09.1966 - Dok om ret til luftledning og master, Ikke til hinder for prioritering

Planer
Kommuneplan 99.L.14 - Uhe

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

Køleskab (Amerikaner, Samsung), Opvaskemaskine (Integreret), Ovn (Bosch), Kogeplade (BRandt), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring, Køber kan ikke overtage sælgers nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. dispositionsdagen/Overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 4.340 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug stammer fra energimærket.
Gulvvarme: Overalt - dog ikke i værelser

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 501-5847
Ejerudgift/md.: kr. 1.499

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876
Grundskyld	kr.	2.554
Forsikringspræmie	kr.	4.171
Rottebekæmpelse	kr.	124
Renovation	kr.	3.269
Service varmepumpe, anslået	kr.	3.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.993

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.550.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.569.217

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v.
- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.735 md. / 104.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.139 md. / 85.664 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Åbjergvej 8, Uhe, 7323 Give Kontantpris: kr. 1.550.000	Sagsnr.: 501-5847 Ejerudgift/md.: kr. 1.499	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.177.000 Nr. 3: hovedstol kr. 180.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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:
Internet: Telenor - fibernet ligger i vejen, men er ikke tilkoblet
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. Garagen er inddraget til beboelse, men er ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen. Dette bliver IKKE registreret i forbindelse med handlen.

Separatkloakering
Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, IKKE er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen skal separatkloakeres inden 2030. Når kommunen/spildevandsselskabet på et tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 hjælp dig i mål med din bolighandel.