

Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.148**	Grund m^2	**3.313**
Byggeår	**1912**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **501-5930**

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Gedigne rammer med meget potentiale

Her får I en villa med sjæl, plads og en sjældent stor grund på hele 3.313 m2 fordelt på tre matrikler. Ejendommen er opført i 1912 og fremstår med pudset og malet facade, betontagsten samt vinduer og døre i hhv. PVC og træ. Her er tale om et hjem, hvor meget allerede er gjort, og hvor de gode rammer for den næste ejer er på plads. Boligarealet udgør 130 m2, og dertil kommer 90 m2 uudnyttet høj tagetage samt 66 m2 kælder med begrænset højde, så mulighederne er mange.

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026

Indenfor mødes I af en entré med laminatgulv, som leder videre til et lyst badeværelse med bruseniche, lyse fliser og el-gulvvarme. Boligens opholdsrum er indbydende og fleksible, med en stor stue eller multirum, hvor brændeovnen skaber hygge og varme. Derudover er der endnu en stue, der er opdelt til både opholdsrum og spisestue, og som ligger i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er holdt i lyse elementer og med klinker på gulvet, hvilket giver et enkelt og tidløst udtryk. Herudover findes et soveværelse samt en lille gang med trappe til førstesalen.

På 1. sal venter et stort uudnyttet rum med god loftshøjde og et væld af indretningsmuligheder. Her kan drømme om ekstra værelser, hobbyrum eller måske en forældreafdeling blive til virkelighed. Fra gangen er der desuden udgang til udhuset på 26 m2. Dette bruges til opbevaring og der er også en lille vindfang til huset.

Kælderen fremstår rå og anvendes i dag primært til installationer, men giver stadig praktisk plads til opbevaring og teknik.

Ejendommen opvarmes med varmepumpe og suppleres af brændeovn, hvilket giver en god kombination af komfort og hygge. Huset er indvendigt isoleret og løbende renoveret af sælger, men der er stadig plads til, at I kan sætte jeres helt eget præg. Udenfor får I en stor og anvendelig grund, som kan indrettes præcis efter jeres ønsker, hvad enten drømmen er en smuk pryd-have, naturgrund med 'vild med vilje' eller en lille oase med plads til vinranker og udeliv.

Beliggenheden er fredelig og landlig i en lille landsby med få huse og ejendomme, tæt på Filskov, Brande og Give. Her får I ro, rummelighed og mulighed for at skabe et hjem med personlighed i naturskønne omgivelser.

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Spiseafdeling i stuen



Spiseafdeling i stuen



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Uudnyttet loftsrum



Uudnyttet loftsrum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



Have



Have



Have



Have



Have

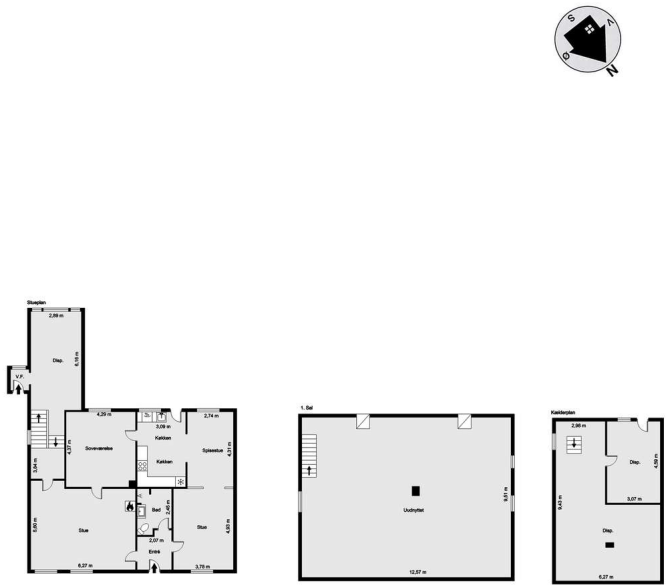
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

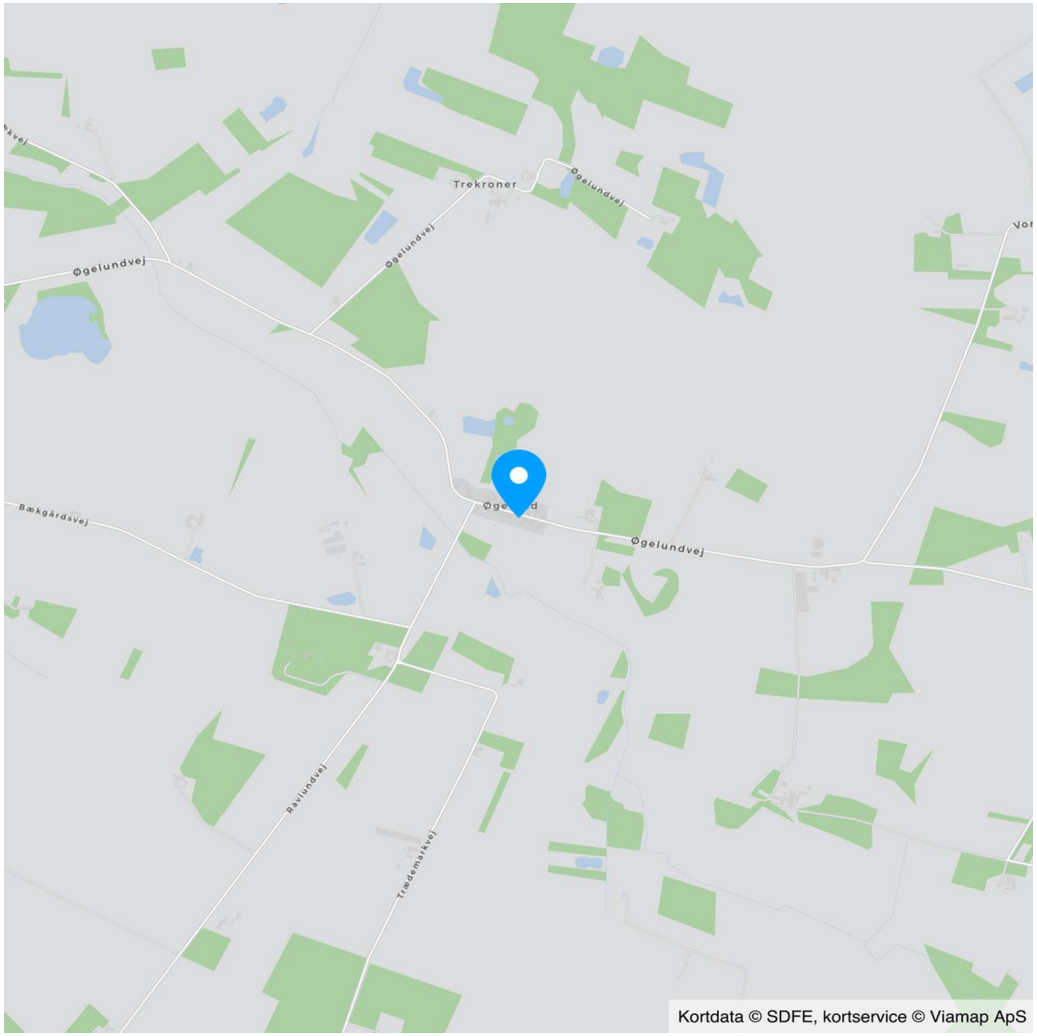
Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Kort

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11-K Give m.fl.
BFE-nr.:	4351420, 4351438, 4351437
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	629.000
Grundværdi:	266.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	503.200
Grundlag for grundskyld:	212.800

Arealer**

Grundareal:	3.313 m^2
Boligareal i alt:	130 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	66 m^2
Udhus:	26 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 - Øgelundvej 80 (BFE-nr. 4351420)
Ingen

Servitutter - Øgelundvej 80 (BFE-nr. 4351438)
Ingen

Servitutter - Øgelundvej 80 (BFE-nr. 4351437)
- Nr. 1: 24.10.1944 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

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

Keramiske kogeplader, indbygningsovn, emhætte, køleskab

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.600 Forbrug: 30 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Idet sælger ikke har beboet ejendommen, kan det faktiske varmeforbrug ikke oplyses.
Der er gulvvarme i badeværelset.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 G

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: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 501-5930
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.566
Grundskyld	kr.	2.234
Renovation	kr.	1.522
Rottebekæmpelse	kr.	102
Skorstensfejning	kr.	441
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875
Forsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Statsafg. spildevand	kr.	32
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.772

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	709.117

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md. / 47.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.244 md. / 38.933 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

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

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Skødeberigtigelse
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.

Kloakering
Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Internetforhold
Internetforsyning: ALTIBOKS
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
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.

Oplysning om 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.