

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>725.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.148</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>3.313</b>
Byggeår	<b>1912</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **501-5930**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmæglerne.dk/nørtoft](http://www.realmæglerne.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. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



### Gedigne rammer med meget potentiale

Her får I en villa med sjæl, plads og en sjældent stor grund på hele 3.313 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, og der til kommer 90 m<sup>2</sup> uudnyttet høj tagetage samt 66 m<sup>2</sup> 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



---

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026

---

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 m<sup>2</sup>. 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 prydhave, 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.

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



Spiseafdeling i stuen



Spiseafdeling i stuen



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



Uudnyttet loftsrum



Uudnyttet loftsrum



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026



Have



Have



Have



Have



Have



Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 66 m<sup>2</sup>  
Udhus: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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

**Planer**

Ingen

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.



Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026

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: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens 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 salgsoptillingens 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



Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.566	Kontantpris	kr.	725.000
Grundskyld	kr.	2.234	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	1.522	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	102	I alt	kr.	739.317
Skorstensfejning	kr.	441			
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Forsikringspræmie, anslået	kr.	6.000	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
Statsafg. spildevand	kr.	32	- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.772			

#### 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.987 md. / 47.841 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.257 md. / 39.081 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Øgelundvej 80, Øgelund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 725.000

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

Dato: 09.07.2026

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.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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 hjælpe dig i mål med din bolighandel.