



REAL

Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	187
Kontantpris	3.995.000	Andre bygninger	1.088
Ejerudgift	3.438	Grund ha	15,5000
Byggeår/ombygget	1959/1989	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5668**

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: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Beskrivelse:

Land-/skovejendom med ca. 15 ha. skov og naturarealer.

Ejendommen er beliggende tæt på Give by og Give Plantage. Her er fred og ro.

Ejendommen består af rummeligt stuehus opført i røde sten og med tagsten fra 1999. Boligen er indrettet i stueplan med: Bagindgang (direkte fra garage), spisekøkken, spisestue, dagligstue, gang, badeværelse, værelse, soveværelse og ekstra værelse/kontor. Tagetagen er indrettet med to værelser og disponibelt rum. Kælderen er indrettet med direkte indgang fra garage. Her er bl.a. vaskerum og disponibelt rum.

Udhusene består bl.a. af:

- Maskinhus med ca. 4 meter port, opført i stålspær og delvis med muret facade.
 - Ældre staldbygning indrettet med fyrrum med halm-/brændefyr, oliefyr (benyttes ikke), disponibelt rum og jagtstue.
 - Ældre staldbygning med plan gulv, velegnet til opbevaring.
 - Maskinhus med ældre kornsiloer.
- Der er stålpladetag på alle udhusbygninger.

Ejendommen udstykkes i forbindelse med salg. Det medfølgende areal på ca. 15 ha. er dels beliggende lige omkring bygninger og dels skovarealet, som ligger lidt ned af en markvej. Køber har mulighed for at være medbestemmende på arealet størrelse og placering.

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: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Haven



Indkørsel



Luftfoto



Skoven



Skoven



Luftfoto

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Haven



Haven



Ejendommen



Maskinhus



Ejendommen



Gildesal

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Ejendommen



Stald



Lade



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



Luftfoto



Skoven



Skoven



Skoven



Skoven



Skoven

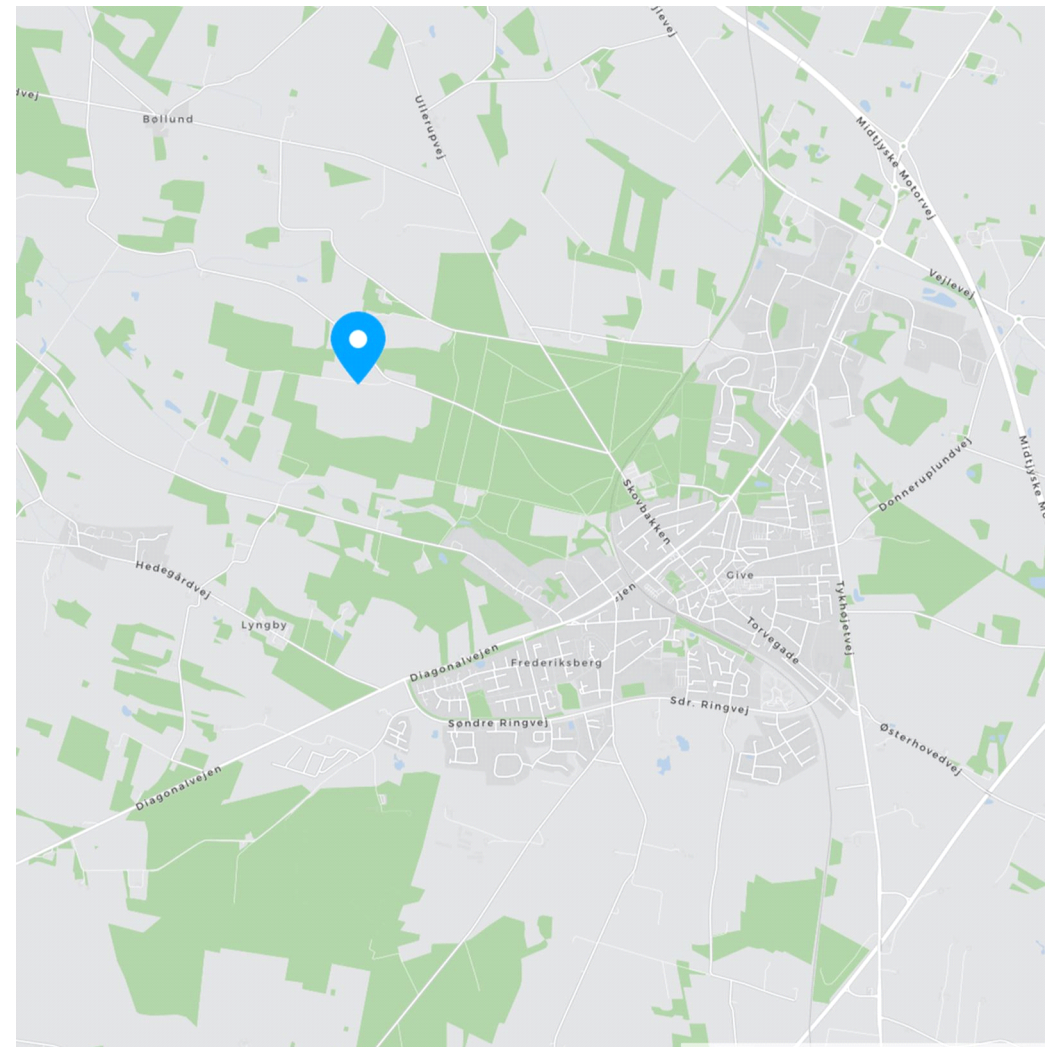
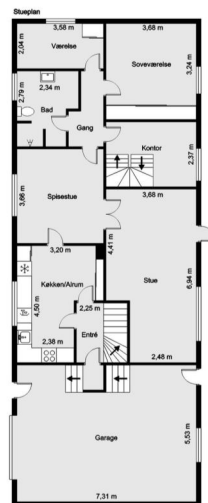
Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025



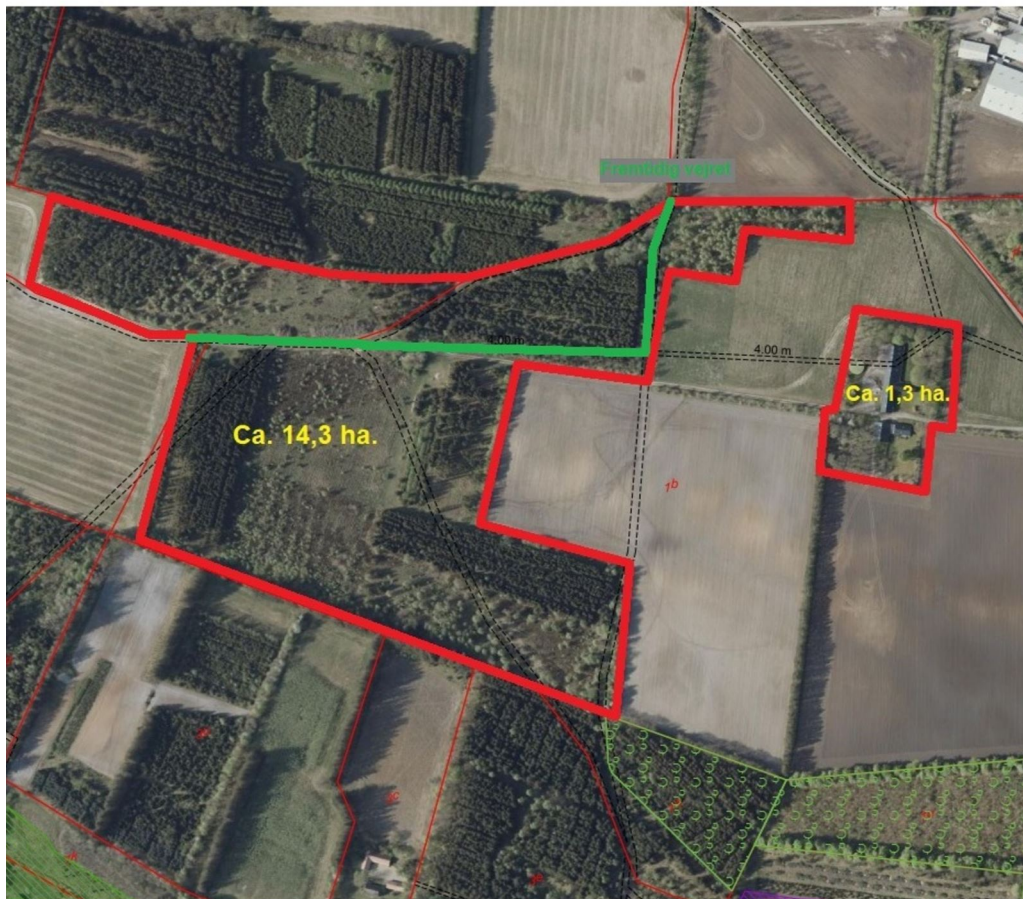
Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025





Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal
Anslået areal på ca. 15,5 ha. Del af disse matrikelnumre.	
1 b Højgård, Give	12,0000 ha
2 b Højgård, Give	3,5000 ha
Arealer i alt	15,5000 ha

Bygningsarealer	Areal	Heraf boligareal
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR		
Nr. 2 Højgårdvej 3	601 m ²	
Nr. 3 Højgårdvej 3	224 m ²	
Nr. 4 Højgårdvej 3	221 m ²	
Nr. 5 Højgårdvej 3	42 m ²	
Bygningsareal i alt	1.088 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
ingen

Besætning og beholdninger
ingen

Købesummens fordeling	
Ejerboligen	kr. 2.000.000
Jorden	kr. 1.795.000
Andre bygninger	kr. 200.000
Købesum i alt	kr. 3.995.000

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 der foreligger vandanalyse af 04.07.2025. Der er ét forhold, der er udenfor anførte min- og max. grænser, og det er nitrat som er på 53, hvor det maksimalt må udgøre 50.
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er ældre anlæg / septiktank
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

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 disse ikke er konstateret, men at der ikke kan gives garanti herfor.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Bebygget landbrug
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 b Højgård, Give m.fl.
BFE-nr.:	9117486
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Halmfyr
Opført/ombygget år:	1959/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.995.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.000.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	800.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningskøleskab
Indbygningsovn
Voss ovn
Voss kogeplade
Indbygningssemhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	15,5000 ha
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.088 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.03.1986 Dok om naturgas/anlæg mv
25.08.1998 Dok om transformerstation/anlæg mv
25.01.2006 Dok om samdrift m.m.

Der henvises i øvrigt til kommende servituterklæring, da ejendommen er under udstykning.

Kommende servitutter, som tinglyses i forbindelse med udstykningssagen

Levering af markvand: I forbindelse med udstykning tinglyses en servitut, hvoraf fremgår, at den markvandingsboring, der er på ejendommen, fremadrettet benyttes af og driftes af ejeren af jord omkring ejendommen.
Vejret: Sælger og fremtidig ejer af agerjorden omkring skoven får tinglyst vejret igennem skoven. Jf. kortmateriale.

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. *Det bemærkes i øvrigt, at ejendommen ikke er særskilt vurderet, idet ejendommen er under udstykning. Ejendomsvurdering, grundlag for grundskyld og ejendomsværdiskat er således anslået.*



Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskaide:
Forbehold: Særlige forhold ved forsikringen:

Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.600 Forbrug: 8,90 tons
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Halmfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning, hvor der er beregnet kr. 3.700 til halm og kr. 1.900 til elopvarmning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse

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:

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.

Antenne-/internetforhold:

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.

Gylletank

Den på ejendommen værende gylletank på ca. 700 m³ skal synes før brug.

Anslåede ejerudgifter

Da ejendommen udstykkes i forbindelse med salg, og da ejendommen således ikke er selvstændig vurderet, er såvel ejendomsvurdering, ejendomsværdiskat og grundskyld anslået.

Anslået grundareal

Da ejendommen udstykkes i forbindelse med salg, er grundarealet anslået.



Adresse: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.300	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld bolig	kr.	8.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring	kr.	8.000	I alt	kr.	4.020.850
Renovation	kr.	3.633	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.	1.314			
Rottebekæmpelse	kr.	329			
Årlig tømning septik/trixtank	kr.	850			
Statsafg. vand og spildevand	kr.	2.431			
Ejerudgift i alt 1 år		41.257			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.509 md./ 258.112 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.638 md./ 211.662 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 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: 08.11.2025
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: Højgårdvej 3, Højgård, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 501-5668
Ejerudgift/md.: kr. 3.438

Dato: 08.11.2025

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

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.