



REAL

Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	206
Kontant	2.595.000	Erhverv m ²	899
Ejerudgift	2.860	Grund m ²	10.000
Byggeår	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5845**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / 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: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Landejendom med godt stuehus fra 2005

I fredfyldt natur, og langs en rolig vej et par kilometer fra Thyregod, ligger denne ejendom. Ejendommen er tilbagetrukket fra vejen, og har en langstrakt udsigt over området, naturen og egne jorder. Ejendommens bolig er opført i to plan i 2005, mens de øvrige udhusbygninger er ældre. I stuehuset får man hele 206 m² beboelse fordelt på to plan, og en rummelig og god base for et trykt familieliv.

Stuehuset har en lys og indbydende indretning, der bl.a. indeholder hele seks værelser og to badeværelser. I stueplan er der forældreafsnit plus endnu et værelse/kontor, mens der på 1. sal ligger fire gode børneværelser plus et walk-in-closet, et stort repos og endnu et opbevaringsrum. Stuehusets to badeværelser, der ligger på hver sin etage, har lyst inventar og nem adgang for både familiemedlemmer og gæster.

Fællesrummene, hvor familien samles, ligger i stueplan, med både et lyst og åbent køkken/alrum plus en stor stue. Mange og store vinduer og vinduespartier henter dagslyset og udsigten fra ejendommen med indenfor, mens der er terrassedøre, hvis man vil udenfor til den omkringliggende have.

Ejendommens udbygninger ligger overfor stuehuset, med en gårdsplads i mellem. Nærmest er der dobbelt garager og værksted, mens de øvrige bygninger er tidligere staldbygninger, som stadig kan udnyttes til dyrehold, gildesal eller lign. Der er kvadratmeter nok, til større eller forskellige hobby aktiviteter, erhverv eller dyrehold. Tilbagetrukket bag staldbygningerne, findes et tilhørende maskinhus, til opbevaring af maskinpark mv.

Ejendommen udstykes i forbindelse med salg, og jordarealet er således anslået til 1 ha., som ligger omkring ejendommen.

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: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

Adressen på Vester Dørkenvej er fredelig, med masser af natur i nærområdet og på egen jord. Området har masser af vildt og andet dyreliv, som kan ses jævnligt, så er man jagtinteresseret, er der således gode muligheder for dette på jorden. Nærmeste by, er Thyregod ca. 2 km fra ejendommen, eller Give 6 km fra adressen, begge byer har et godt udbud af skole/pasningstilbud, indkøbsmuligheder og forskellige idrætsfaciliteter.

Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Tagetage, repos



Soveværelse



Tagetage, værelse



Værelse



Værelse



Tagetage, badeværelse



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Garage, dobbelt

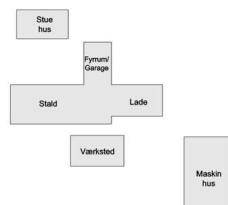
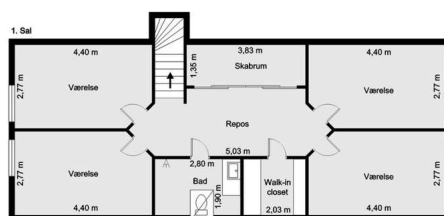


Lade/maskinhus

Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 5c Thyregod By, Thyregod m.fl.
BFE-nr.: 1466143
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 2.595.000
Grundværdi: 495.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.076.000
Grundlag for grundskyld: 396.000

Arealer**

Grundareal: 10.000 m²
Boligareal i alt: 206 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 899 m²

** 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: 19.09.1983 - Dok om højspænding mv, Vedr 5C, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 19.09.1983 - Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 4B
- Nr. 3: 29.05.1996 - Dok om færdselsret mv,
- Nr. 4: 19.12.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Resp prioritering, vedr. 3A

Der henvises i øvrigt til kommende servituterklæring i forbindelse med udstykning.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (AEG), Ovn (Whirlpool), Kogeplade (Voss), Emhætte (Frithængende, uden navn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er forsikret sammen med sælgers øvrige ejendomme.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 5.933 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.588	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	4.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.514
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	2.633.964
Tømning af tank, anslået	kr.	875			
Statsafg vand/spildevand, anslået	kr.	1.500	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.	10.000	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
Service varmepumpe	kr.	3.000	- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.321			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.131 md. / 169.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.546 md. / 138.557 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: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.300.000
Nr. 6: hovedstol kr. 27.100.000
Nr. 7: hovedstol kr. 5.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptillingens ejerudgifter.

Afviselser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Om anslået offentlig vurdering og grundskyld

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra ud fra reference-grundsals handelspriser.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden

hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Internetforhold

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.
Der gøres særligt opmærksom på, at hal med savværk er udvidet i bredden. Denne er således større end angivet på BBR. Køber sørger selv for registrering af dette.

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller, solceller og biogasanlæg. Se mere info på:
<https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

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 ejerudgiften, idet der alene er taget højde for



Adresse: Vester Dørkenvej 10, Hindskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 501-5845
Ejerudgift/md.: kr. 2.860

Dato: 06.07.2026

obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

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.

Vandboring

Nuværende vandboring på ejendommen forsyner såvel ejendommens husholdningsvand som markvanding på de omkringliggende jorder, som tilhører sælger. I forbindelse med udstykning tinglyses servitut omkring boringens benyttelse, forbrug og omkostninger.

Vandkvalitet

Der foreligger vandanalyser fra marts og juni 2024. Der henvises til analyseresultaterne. Opmærksomheden henledes på pH-værdi, ledningsevne og coliforme bakterier.

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 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.