



REAL

Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	198
Kontantpris	2.495.000	Andre bygninger	499
Ejerudgift	2.678	Grund ha	7,5872
Byggeår/ombygget	1942/1974	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5472**

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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

"Bakkegården" en dejlig landejendom med hestefaciliteter og naturskøn beliggenhed.

Velkommen til denne skønne landejendom på Filskovvej 34, Hjortlund – en ejendom, der kombinerer rummelighed, funktionalitet og naturskønne omgivelser. Med sine 7,5 hektar jord, velindrettede stuehus og imponerende hestefaciliteter er dette den perfekte bolig for familien med interesse for heste- eller dyrehold.

(se nærmere beskrivelse næste side).

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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Stuehuset byder på en praktisk og velindrettet planløsning. I stueplan træder man ind i en lys entré, hvorfra trappen fører til husets førstesal. Fra entréen er der adgang til et praktisk pulterrum/disponibelt rum samt et rummeligt spisekøkken fra 00'erne, der danner en naturlig samlingsplads for familien. Videre ind i huset finder man en stor vinkelstue med flotte trægulve og direkte udgang til en hyggelig terrasse – perfekt til udendørs ophold og sommeraftener. Derudover rummer stueplanet et badeværelse, en baggang og et funktionelt vaskerum.

På førstesalen møder man en rummelig repos, der fordeler sig til fire gode værelser samt et praktisk toilet. Her er god plads til hele familien og mulighed for fleksibel indretning.

Ejendommens udhusbygninger er særdeles velegnede til hestehold. Her findes en hestestald med fem bokse og vandspiltoiv samt et tidligere maskinhus, der er omdannet til en stor og rummelig stald med yderligere 10 bokse – alle udstyret med frostsikre drikkekopper. Derudover er der et fyrrum med træpillefyr samt en stor garage/gildesal med imponerende hvælvede lofter. Desuden findes en løsdriftstald i forbindelse med foldene.

Jordarealet er optimalt udnyttet med ca. seks hestefolde, en ridebane på 20x60 meter med drænet bund samt en travbane, der strækker sig rundt om hele ejendommen – perfekte forhold for både heste og ryttere.

Ejendommen ligger fredeligt og ugeneret med passende afstand til asfaltvej og en fantastisk udsigt til skov og åbne marker. Trods den naturskønne beliggenhed er der kort afstand til hverdagens nødvendigheder – med få kilometer til Filskov og kun ca. 10 km til både Give, Billund og Grindsted.

Denne ejendom er ideel for dem, der ønsker at kombinere en naturskøn livsstil med gode faciliteter til hestehold. Her får du masser af plads, både inde og ude, og et hjem med mulighed for at udleve drømmen om livet på landet.

Kontakt os for en fremvisning – denne unikke ejendom skal opleves!

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Entré



Bryggers



Badeværelse



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Stue



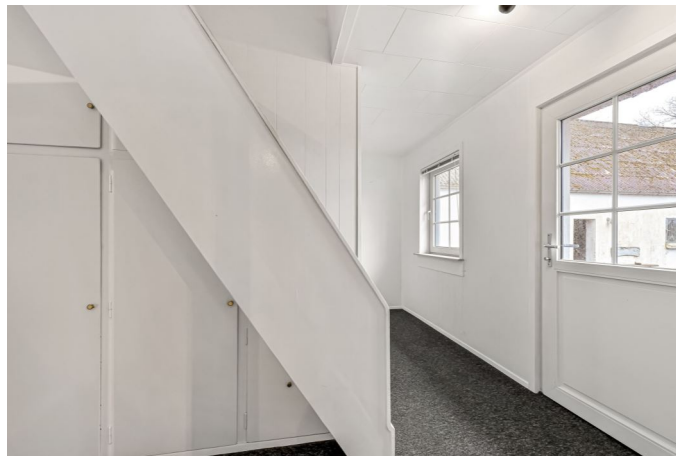
Stue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Toilet 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Stald med 10 bokse



Hesteboks



Hestebokse

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Fyrrum i stald



Fyrrum i stald



Garage-gildesal



Ejendommen



Fold



Fold

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026



Fold



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Dato: 24.01.2026

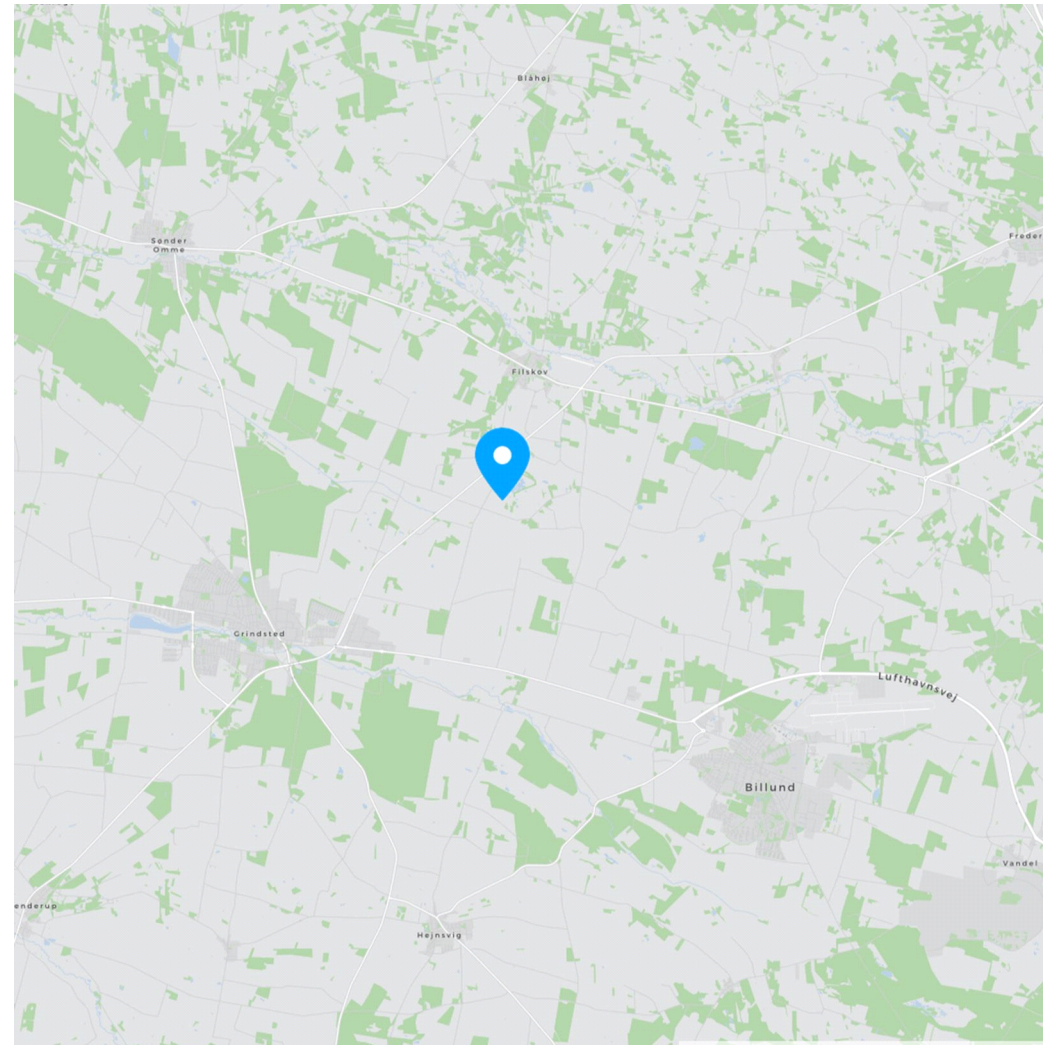


Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)

Dato: 24.01.2026





Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal
7 cd Filskov By, Filskov	0,4030 ha
7 k Filskov By, Filskov	7,1842 ha
Arealer i alt	7,5872 ha

Bygningsarealer		
Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	24 m²	
Nr. 3 Filskovvej 34	157 m²	
Nr. 4 Filskovvej 34	80 m²	
Nr. 7 Filskovvej 34	30 m²	
Nr. 8 Filskovvej 34	208 m²	
Bygningsareal i alt	499 m²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger
Ingen

Købesummens fordeling		
Ejeboligen	kr.	1.400.000
7,5 ha. jord á kr. 110.000	kr.	825.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	270.000
Købesum i alt	kr.	2.495.000

Fordeling af købesum på andre bygninger		
Filskovvej 34	kr.	
Filskovvej 34	kr.	
Filskovvej 34	kr.	
Filskovvej 34	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	270.000

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 Ejendommen er tilsluttet Grindsted

vandværk
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er SOP: Nedsivning til sivedræn
Om afløbsforhold oplyses:
at der ikke er udstedt påbud om ændring.

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

Øvrige tilskudsordninger
Tilskud ydet til skovrejsning ☐ Ja ☒ Nej
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er søgt følgende:
- grundbetaling til 3,38 ha.
- miljø og klimagræs til 2,25 ha.
Støttebeløb i alt kr. 10.635,57 (2024)

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses disse ikke er konstateret, men der ydes ingen garanti herfor.

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



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	7 cd Filskov By, Filskov m.fl.
BFE-nr.:	8389867
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1942/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.364.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.869.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.495.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.495.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,5872 ha
Boligareal i alt:	198 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Driftsbygninger m.v.:	475 m ²
Garage:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.01.1879 Dok om mergelret mv, Vedr 7CD
16.09.1999 Dekl. ang. nedsivningsanlæg m.v.

Tilbehør:

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

Køleskab
Bosch opvaskemaskine
Voss ovn
Voss kogeplade
Voss emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 7,50 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælger bruger ca. 7,5 tons træpiller hvert år.
Der er gulvvarme i følgende rum: Køkken, gang og 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 salgsoptstillingens 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. Køber sørger selv for tilmelding hertil.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

TV- og internet

Fibernet er en mulighed. Tjek find-internet.dk.

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:

kommunen kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

Dyrevelfærdsloven

Køber er gjort særlig opmærksom på, at ejendommen med tilhørende fold ikke nødvendigvis opfylder reglerne i henhold til Dyrevelfærdsloven. Staldene og folden skal muligvis ændres for at kunne opfylde alle krav i Dyrevelfærdsloven. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge heraf.



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.626	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld bolig	kr.	10.765	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	9.796	I alt	kr.	2.511.850
Renovation	kr.	3.258	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.	423			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	248			
Gebyr jordflytning	kr.	15			
Ejerudgift i alt 1 år		32.130			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.424 md./ 161.093 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.881 md./ 130.568 år v/25,20%
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: 24.01.2026
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: 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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5472
Ejerudgift/md.: kr. 2.678

Dato: 24.01.2026

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.

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.596.202	1.596.202	1.594.273	DKK	4	107.514	27,50	4,64			Nej	

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.