



REAL

Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	187
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.101	Grund m2	18.534
Byggeår/ombygget	1911/2007	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5765**

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: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og charmerende ejendom med idyllisk beliggenhed nær Hastrup Plantage.

Her får du en ejendom, der smukt forener sjæl, rummelighed og moderne komfort – omgivet af fredelige, grønne omgivelser. Grunden er på ca. 18.000 m² og byder på en velanlagt have, åbne arealer og masser af plads til både afslapning og udfoldelse.

Ejendommen fremstår klassisk med rødstensfacade, tagsten og sprossede vinduer, der understreger husets landlige charme. Til ejendommen hører desuden velholdte udhusbygninger, som rummer både garage, værksted og en fantastisk gildesal – perfekt til større sammenkomster og hobbyaktiviteter.

(se nærmere beskrivelse på 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: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

Stuehuset, der er gennemgribende renoveret, har en gennemtænkt planløsning med lyse og indbydende rum. Her finder du et godt bryggers, et rummeligt landkøkken med spiseplads samt en hyggelig stue med karnap, trægulve og brændeovn, der skaber en varm atmosfære. Den flotte hall binder etagen sammen og har trappe til tagetagen. Stueplan byder desuden på et stort badeværelse med spa og saunarum (ovn ej monteret) samt et dejligt soveværelse med skabsvæg. Hele stueetagen har gulvvarme.

På første sal mødes du af et stort, lyst repos indrettet med kontorplads og opholdsrum samt udgang til en skøn altan med udsigt over det grønne landskab. Herudover findes et mindre værelse, et stort værelse samt et badeværelse med bruseniche.

Ejendommen har en enestående beliggenhed tæt på naturen, med kort afstand til både skole, indkøb og bylivet i Thyregod. En ejendom der skal opleves – her får du ro, plads og charme i skøn harmoni.

Give og Brande nåes på 10 min. kørsel fra ejendommen. Vejle og Herning kan nås på ca. 30 min.

Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

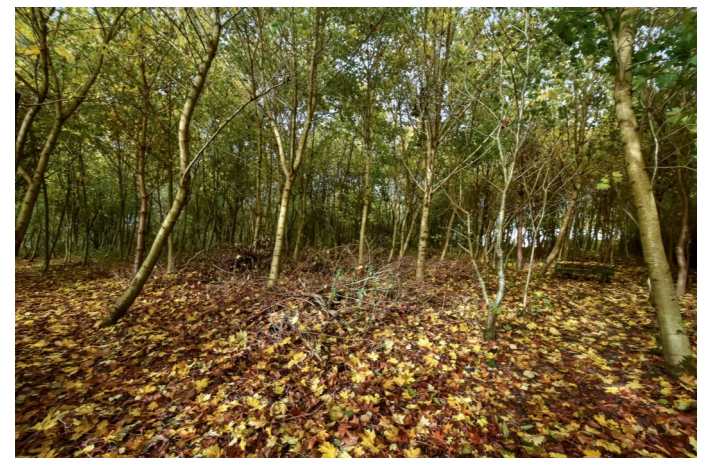
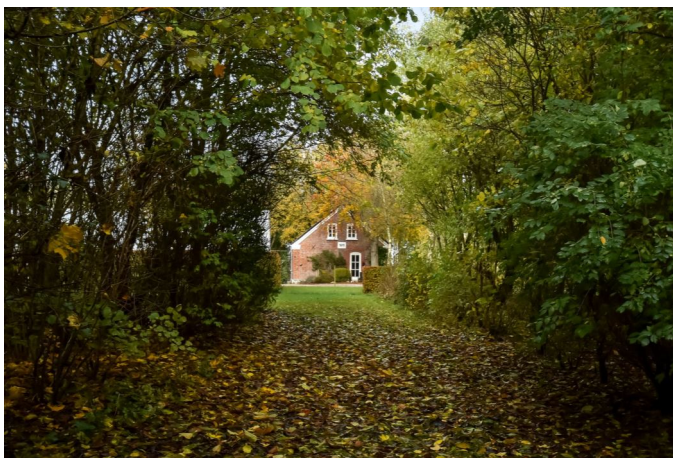
Dato: 29.01.2026



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

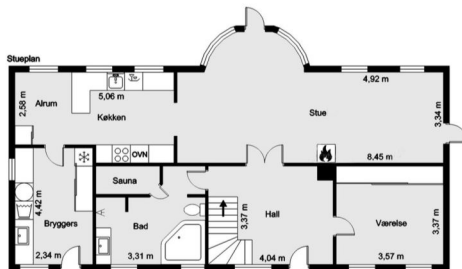
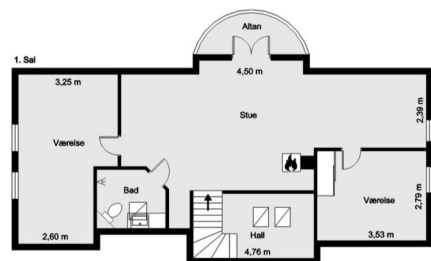
Dato: 29.01.2026



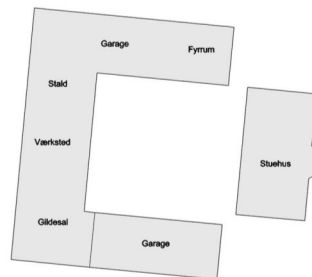
Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026



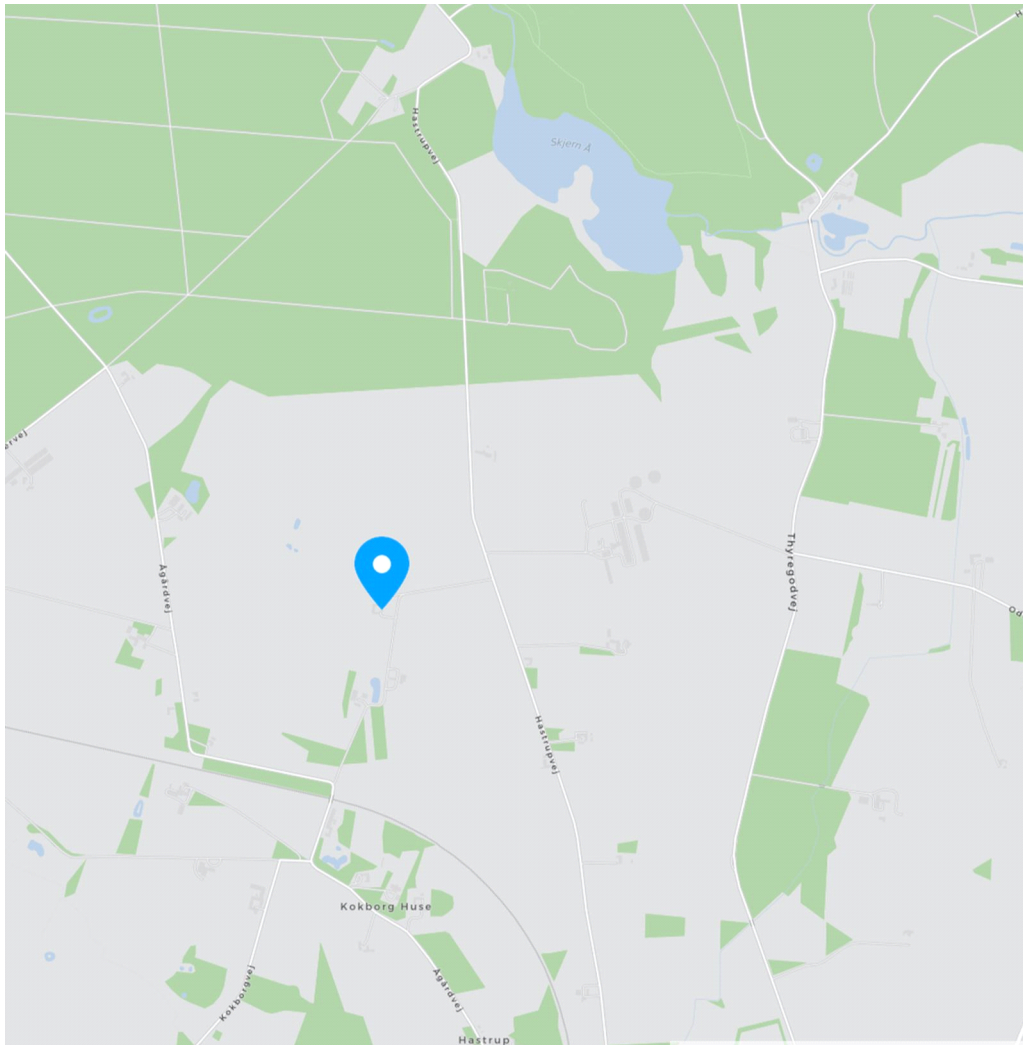
Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026





Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 a Kokborg By, Thyregod
BFE-nr.:	9012354
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Trixtank
Varmeinstallation:	Oliefyr / brændeovn
Opført/ombygget år:	1911/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	459.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	367.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	18.534 m ²
- heraf vej	835 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	71 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	442 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.01.1987 Dok om ret til at anbringe kabler mv,

Planer:

Kommuneplan: https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1761563897322.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 1.963,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr / brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Sælgers faktiske forbrug udgør: 1400 liter = kr. 16.576,04
Der er gulvvarme i følgende rum: Stueplan

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.323
Husforsikring	kr.	10.368	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.461		kr.	
Skorstensfejning	kr.	2.047	I alt		3.032.173
Rottebekæmpelse	kr.	201	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.		
Tømning af septiktank	kr.	875			
Spildevandsafg.	kr.	121			

Ejerudgift i alt 1 år

25.213

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.079 md./ 192.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.262 md./ 159.144 år v/23,30%
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: 29.01.2026
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: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Bosch køle/fryseskab
Bosch opvaskemaskine
Voss ovn
Voss komfur med keramiske plader
Indbygningsemhætte
Voss microovn

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

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.

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.

Internet- og antenneforhold:

Fibernet

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.



Adresse: Damgårdvej 3, Kokborg, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5765
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 29.01.2026

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.

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.