



REAL

Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	195
Kontantpris	2.845.000	Andre bygninger	440
Ejerudgift	2.550	Grund ha	3,6971
Byggeår/ombygget	1887/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5735**

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: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Skøn og harmonisk ejendom midt i det hele – omgivet af smuk natur og med kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Ejendommen ligger kun få kilometer fra Ejstrupholm, hvor du finder skole, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter m.v., og blot 10–15 minutters kørsel til både Give, Brande og motorvejen mod Herning og Vejle.

Ejendommen er løbende renoveret og moderniseret, og fremstår i dag med et fritliggende stuehus samt lade- og udhusbygninger i rigtig god stand. De fleste af stuehusets vinduer og døre er træ/alu. Ejendommens facader er fornyligt malet.

(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: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

Stuehuset byder i stueplan på en indbydende entré, et værelse, et badeværelse samt et stort og lækkert køkken/alrum i åben forbindelse med en rummelig vinkelstue. På førstesalen findes et repos med kontorplads, et toilet, to gode værelser og et stort soveværelse mod vest og med udgang til altan – perfekt til at nyde solnedgangen over markerne.

Udhusene er både funktionelle og charmerende. En del er indrettet som lade og fyrrum, mens en anden længe rummer et flot bryggers/vaskerum, badeværelse, garage med epoxygulv og hvælvet loft, stort disponibelt rum. I udhusbygningerne er der gulvvarme flere steder.

Den nyeste udhuslænge er indrettet med separat entré/indgang og en imponerende gildesal med loft til kip, store vinduespartier og bar – et ideelt rum til fester, events eller kreative projekter.

Ejendommen har pillefyr, godkendte afløbsforhold og egen boring med vandrensning. Derudover er der et 8 kWh solcelleanlæg, ca. 10 år gamle.

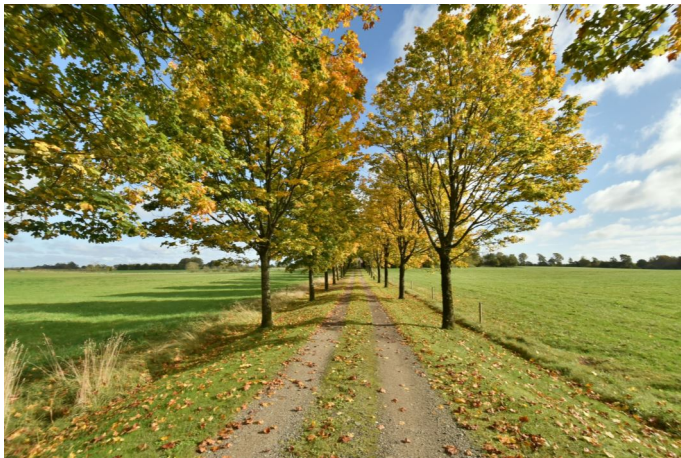
Til ejendommen hører et jordareal på ca. 3,6 hektar, beliggende omkring bygningerne. Jorden er p.t. udlejet, men giver oplagte muligheder for hestehold, hobbylandbrug eller lignende. I området findes desuden gode muligheder for ride- og opstaldningsfaciliteter.

Alt i alt en ejendom, der kombinerer landlig idyl, moderne bekvemmeligheder og masser af muligheder – centralt placeret i Midtjylland.

Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

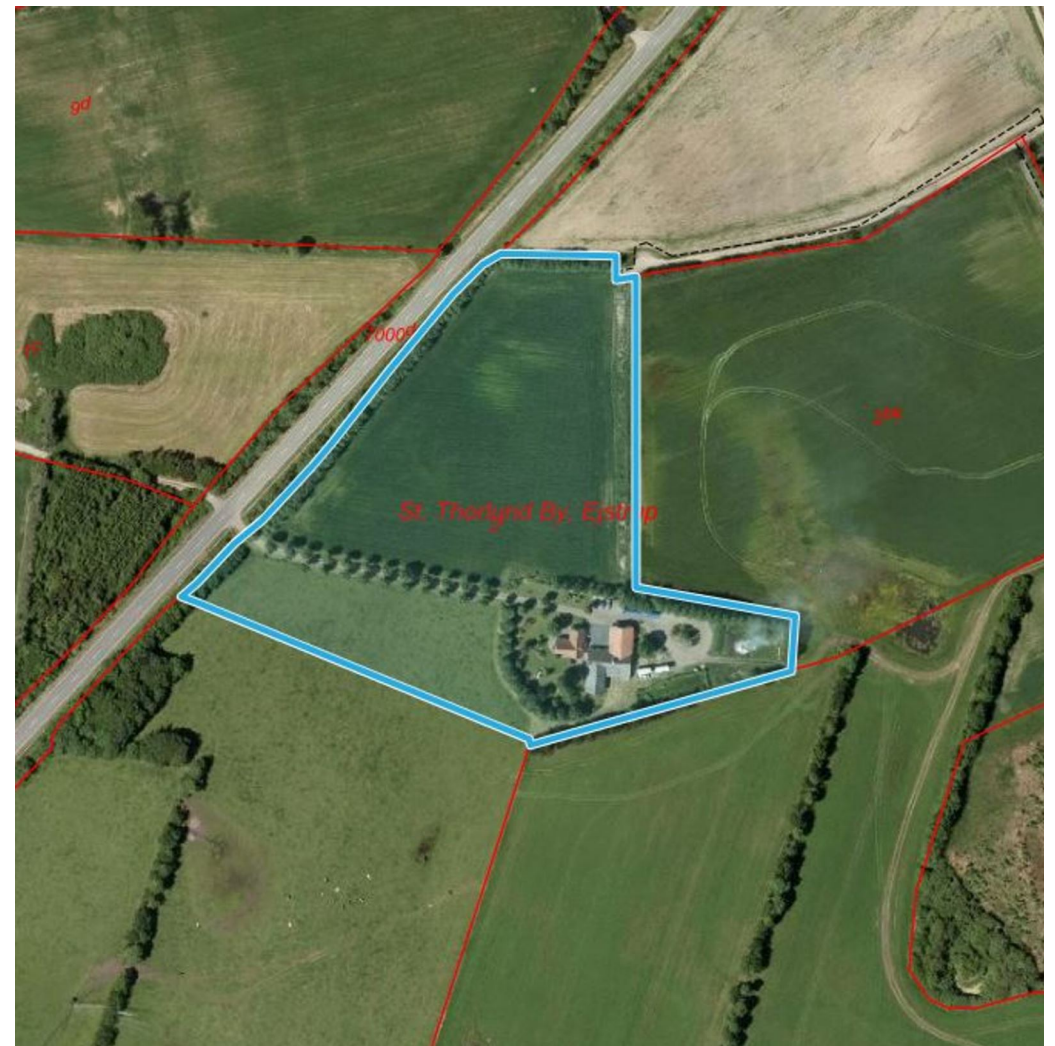
Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

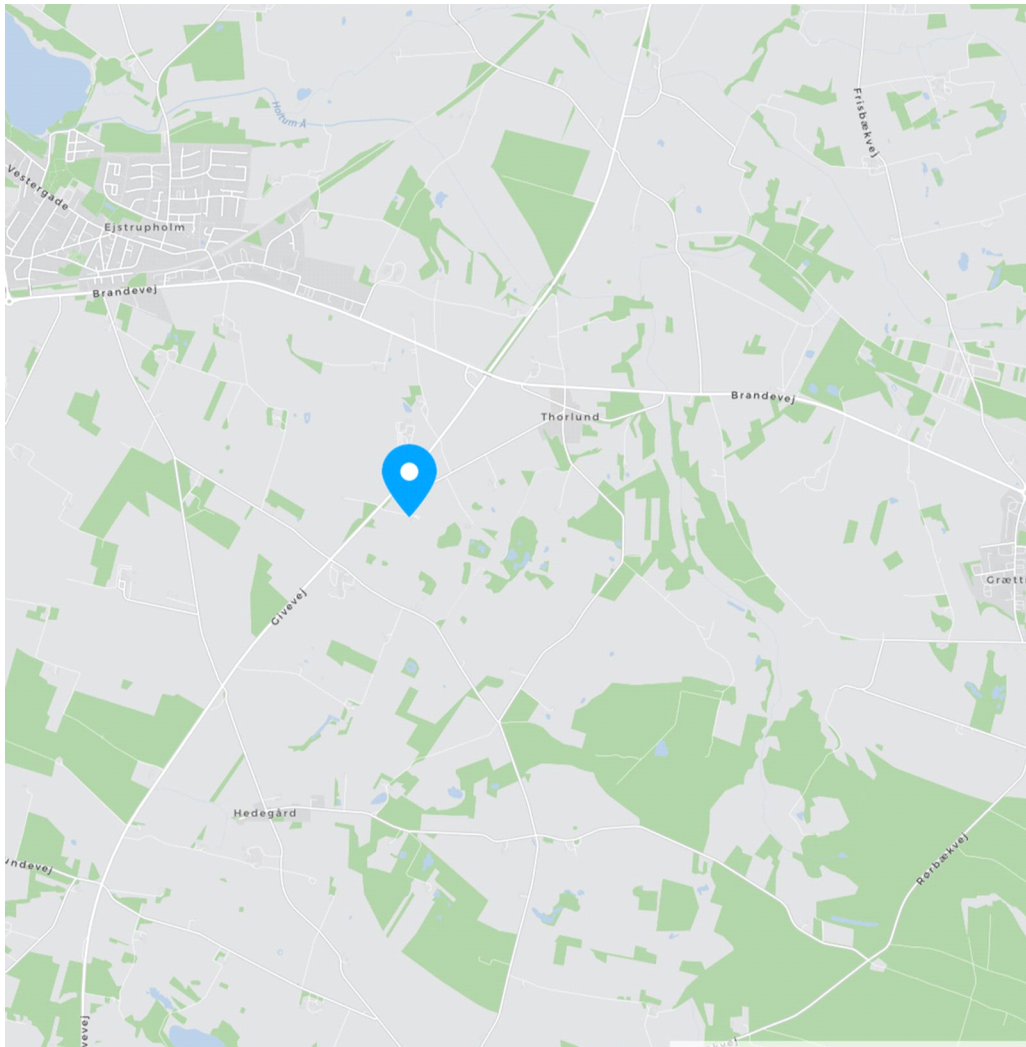
Dato: 31.01.2026



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026





Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

2 i St. Thorlund By, Ejstrup

Arealer i alt

Areal

3,6971 ha

3,6971 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Nr. 6 Givevej 50

Nr. 6 Givevej 50

Bygningsareal i alt

Areal

235 m²

196 m²

9 m²

440 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at der foreligger vandanalyse af

24.11.2025, hvor alle værdier overholder gældende krav.

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er trixtank

Om afløbsforhold oplyses:

at der ikke er udstedt påbud

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at dyrkbare marker, ca. 2,5 ha jord er udlejet til nabo for

1 år af gangen. Indtægt ca. kr. 9.000,- pr. år. Køber aftaler selv nærmere med lejer for så vidt angår ny

kontrakt.

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 dette kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	2 i St. Thorlund By, Ejstrup
BFE-nr.:	4305497
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Offentlig/privat vej ned til ejendommen
Kloak:	Trixtank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1887/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.088.000 kr.
Grundværdi bolig:	611.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	870.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	488.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,6971 ha
Boligareal i alt:	195 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	205 m ²
Garage:	125 m ²
Udhus:	110 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.04.1983 Dok om byggelinier mv
15.08.1986 Ekspropriationsfortegnelse
29.09.1988 Dok om adgangsbegrænsning mv

Tilbehør:

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

Integreret køleskab
Bosch opvaskemaskine
Gram ovn
Bosch kogeplade
Integreret emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 5,00 ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Beregnet 5 tons træpiller samt 2.198 kwh el.
Sælgers faktiske forbrug udgør: 6-7 paller træpiller, inkl varme til udhusbygninger som således holdes frostfrit.

Et værelse er opvarmet med el.

Der er gulvvarme i følgende rum: Stuehus - entre, badeværelse og køkken + Udhus - bryggers, badeværelse, garage, stort disp. rum

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der foreligger byggeteknisk rapport af 05.11.2025.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, 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

Om boligskat - ejerbolig med ny vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.439	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.845.000
Grundskyld bolig	kr.	4.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Husforsikring	kr.	15.528	I alt	kr.	2.863.950
Renovation	kr.	3.600	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.	914			
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Statsafg spildevand	kr.	1.353			
Statsafg spildevand	kr.	141			
Ejerudgift i alt 1 år		30.595			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.260 md./ 183.119 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.403 md./ 148.840 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.550

Dato: 31.01.2026

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

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.