



REAL

Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	195
Kontant	2.845.000	Andre bygninger	441
Ejerudgift	2.506	Grund ha	3,6971
Byggeår/ombygget	1887/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5735**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.506

Dato: 20.03.2026



Skøn og harmonisk ejendom, omgivet af smuk natur

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. 2.506

Dato: 20.03.2026

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.

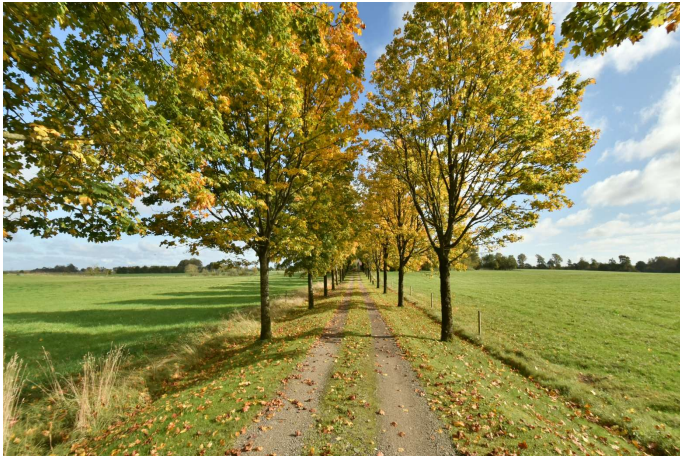
Til ejendommen hører et jordareal på ca. 3,6 hektar, beliggende omkring bygningerne. Jorden er p.t. udlejet, men giver oplagte muligheder for hestehold, hobbylandbrug eller lignende. I området findes desuden gode muligheder for ride- og opstaldningsfaciliteter.

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. 2.506

Dato: 20.03.2026



Indkørsel



Ejendommen



Gårdsplads



Terrasse



Terrasse



Haven

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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026



Entré



Badeværelse



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Alrum

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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026



Stue



Stue



Stue



Repos



Toilet



Værelse



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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026



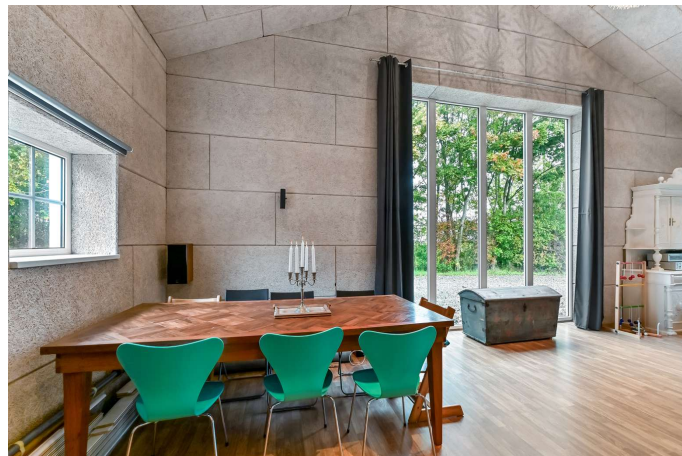
Soveværelse



Værelse



Badeværelse i udhus



Gildesal



Gildesal



Gildesal



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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026



Bryggers



Værksted



Værksted



Ejendommen



Ejendommen



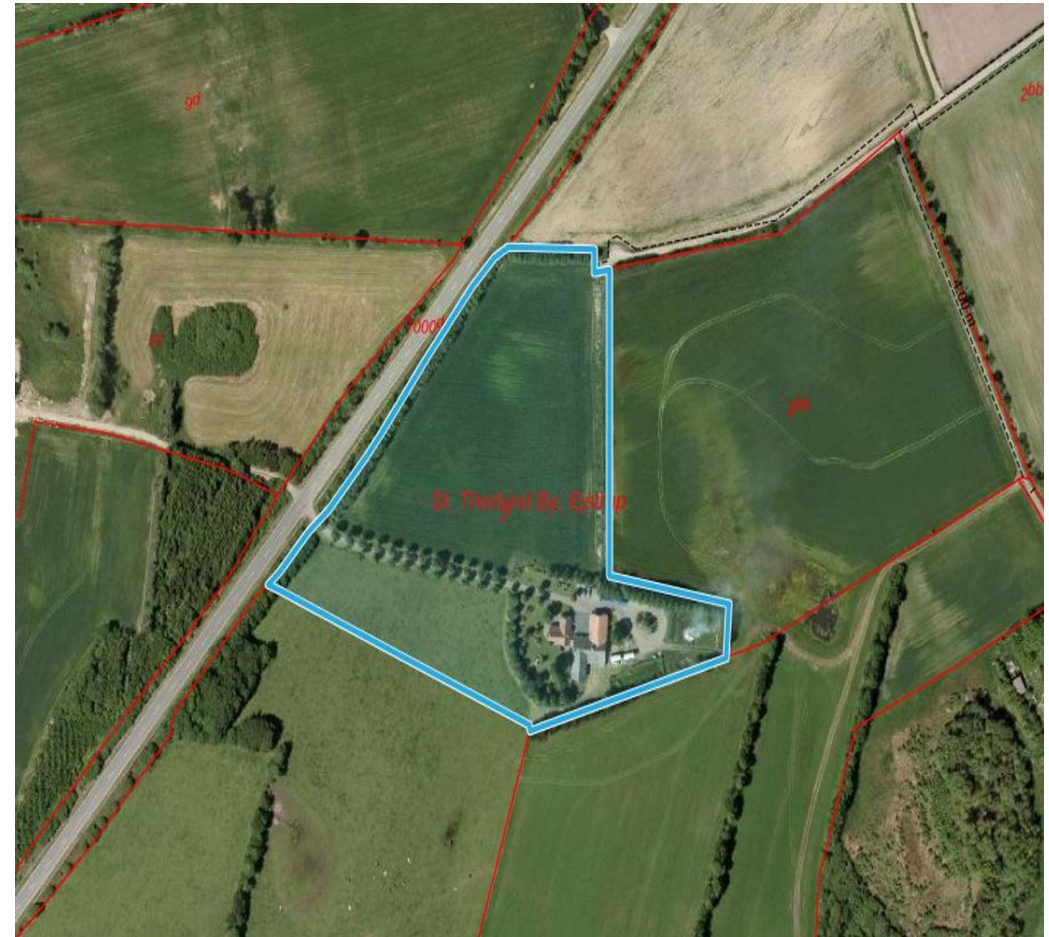
Ejendommen



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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026

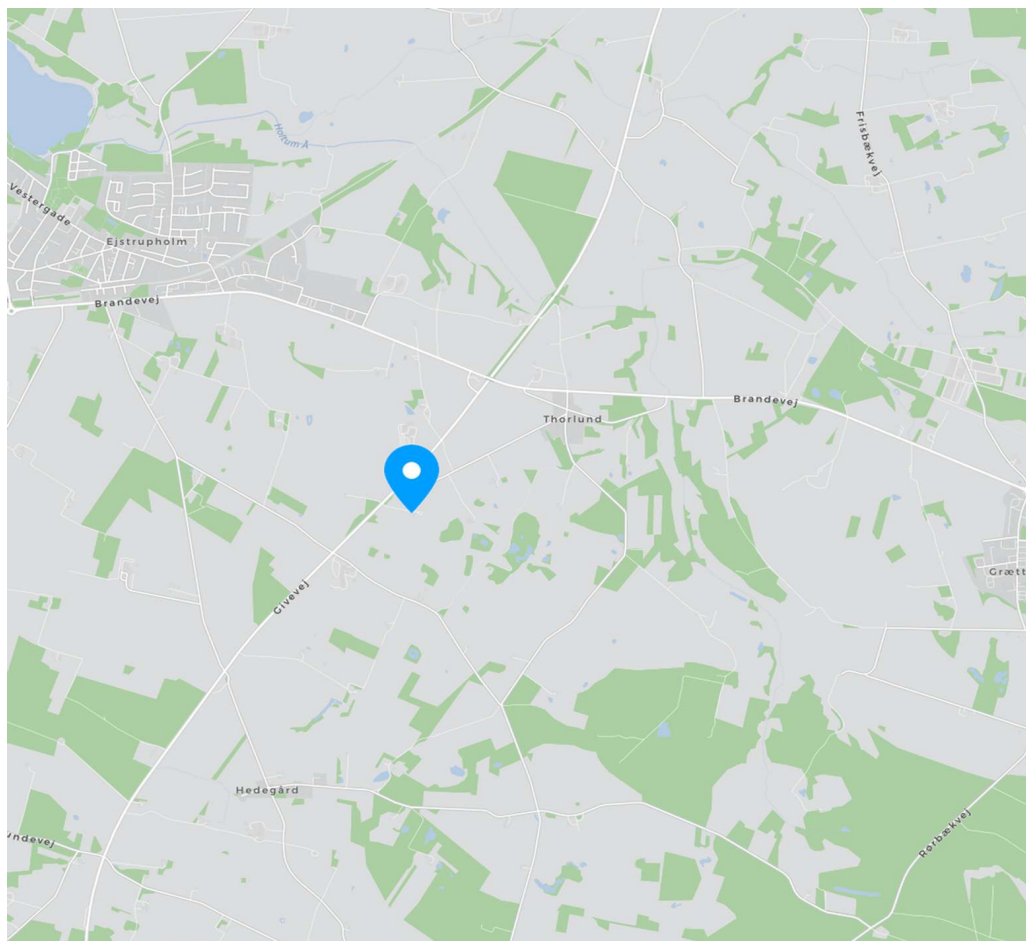




Adresse: Givevej 50, Thorlund, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026





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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 2i St. Thorlund By, Ejstrup
BFE-nr.: 4305497
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1887/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.083.000
Grundværdi bolig: 613.000
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 866.400
Grundlag for grundskyld bolig: 490.400
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 3,6971 ha
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 196 m²
Lade: 110 m²
Garage/gildesal: 125 m²
Drivhus: 10 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: 11.04.1983 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.08.1986 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 3: 29.09.1988 - Dok om adgangsbeholdning mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Integreret køleskab, Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Gram), Kogeplade (Bosch), Integreret emhætte, Medfølger ikke: Quooker, vandkøler, enkelte planter i haven

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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

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 salgsoptilling.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme soveværelse 1.sal

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, bade-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.419	Kontantpris	kr.	2.845.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	4.463	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.043	I alt	kr.	2.863.950
Skorstensfejning	kr.	952	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	178			
Statsafg spildevand	kr.	1.353			
Statsafg spildevand	kr.	141			
Husforsikring	kr.	15.528			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.076			

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 15.006 md. / 180.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.186 md. / 146.234 år v/26,07 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 2.506

Dato: 20.03.2026

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

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2i - St. Thorlund By, Ejstrup	3,6971 ha	0 m ²
Areal i alt	3,6971 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Givevej 50 - Fritliggende enfamiliehus	1887/1997	195 m ²	195 m ²
Nr. 2 - Givevej 50 - Bygning til detailhandel	1943/2003	196 m ²	
Nr. 3 - Givevej 50 - Lade	1960	110 m ²	
Nr. 5 - Givevej 50 - Garage/gildesal	1977	125 m ²	
Nr. 6 - Givevej 50 - Drivhus	2022	10 m ²	
Bygningsareal i alt		636 m ²	195 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Forsia Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Givevej 50 - Fritliggende enfamiliehus	Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 2 - Givevej 50 - Bygning til detailhandel	

Øvrige bemærkninger:
Ingen øvrige bemærkninger

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Der oplyses følgende: der foreligger vandanalyse af 24.11.2025, hvor alle værdier overholder gældende krav.

Ejendommen har indvindingsstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Der oplyses desuden følgende: der ikke er udstedt påbud

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Ingen bygninger udlejet.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja

Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: 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)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej



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

Sagsnr.: 501-5735
Ejerudgift/md.: kr. 2.506

Dato: 20.03.2026

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
dette kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen 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 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.