

REAL



Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	130
Kontant	3.495.000	Andre bygninger	470
Ejerudgift	1.732	Grund ha	20,1026
Byggeår	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5701**

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: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Charmerende landejendom med gode udbygninger og naturskønne omgivelser nær Give

Velkommen til denne charmerende landejendom, der rummer et utal af muligheder for de rigtige købere.

Hovedhuset har et boligareal på 130m² og blev opført i 1950. Ejendommen byder udover stuehuset på en stålhal der pt. er indrettet med savværk, en løsdriftsstad samt yderligere to udbygninger der er indrettet med blandt andet en rummelig gildesal, værksted, garage og bryggers. Hovedhuset er indrettet med fokus på dagligdags-funktionalitet og komfort. Entréen byder jer velkommen, og herfra er der adgang til enten køkkenet eller badeværelset. Det store køkken giver rig mulighed for både at etablere spisekøkken, eller bare have god plads til kreative kulinariske udfoldelser. Fra køkkenet er der desuden adgang til den lille installationskælder. Badeværelset er veldirekteret og har ligesom resten af stueplan i hovedhuset gulvvarme. Stuen er meget rummelig og her er der desuden opgang til husets 1.sal hvor I finder tre gode værelser samt en stor repos, der kan anvendes som kontor eller ekstra opholdsrum.

Ejendommen fremstår generelt pæn, anvendelig og uden I skal bekymre jer om asbesttage. Tagene er nemlig skiftet på både hovedhus og udbygningerne. Den fantastiske grund omkring huset giver rig mulighed for dyrehold, egen dyrkning eller produktion af forskellige slags. For naturelskere byder ejendommen også på et dejligt fredskovsareal med et rigt og alsidigt dyreliv – et sandt paradys for jægere, eller de der blot vil gå en tur på egen jord og nyde dyrelivet.

Agerjorden er pt. forpagtet ud til dygtige lokale hvilket man kan vælge at fortsætte med, hvis man ikke selv ønsker at dyrke jorden. Derudover er der lagt tilbud på køb af en stor andel af jorden der hører til ejendommen, hvis man ikke selv ønsker det. Dette kan I høre mere om ved at ringe til os.

Ejendommen er beliggende lige udenfor Give og kombinerer dermed roen fra livet på landet med nærheden til større byer og motorvejsnettet, hvilket gør dagligdagslogistik let håndterbar uden at gå på kompromis med freden på landet.

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: Kristoffer Høffner Jørgensen



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026





Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026





Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026





Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026





Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026





Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

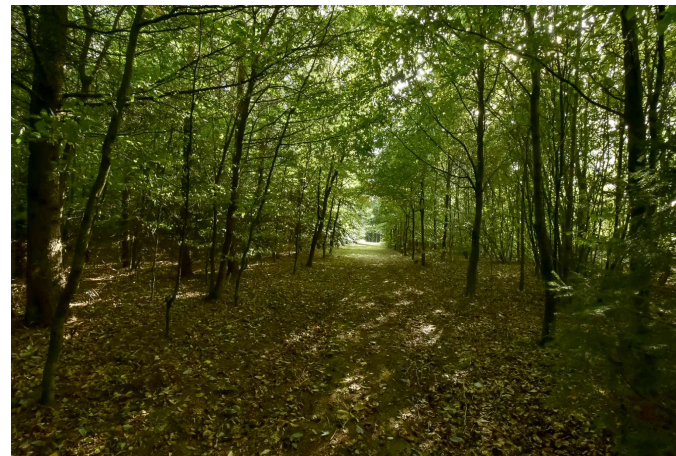




Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

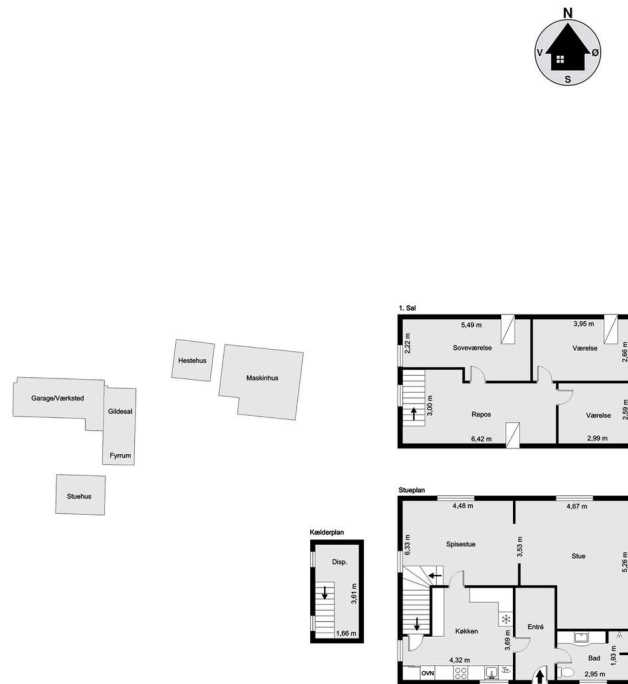
Dato: 28.04.2026



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
 Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kort over ejendommen

Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 5d Dørken By, Thyregod m.fl.
BFE-nr.: 1465998
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.122.000
Grundværdi bolig: 5.000
Grundværdi produktionsjord: 528.000
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 897.600
Grundlag for grundskyld bolig: 4.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 422.400
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk VestfrostFryser, mrk ukendtEmhætte, mrk ElectroluxKogeplader, mrk ukendtOpvaskemaskine, mrk ukendtVaskemaskine, mrk ukendtMikrobølgeovn, mrk Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 20,1026 ha
- heraf vej 2.977 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Erhvervsareal: 356 m²
Udhus: 114 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

Ingen

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.282 Forbrug: 29 m³
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Sælgers faktiske forbrug udgør: De har selv sørget for flis til Stokerfyret, så deres reelle omkostning til varme har været begrænset.
Der er gulvvarme i følgende rum: Hele 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 salgssopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	42	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	3.517.850
Skorstensfejning	kr.	932	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.	201			
Tømning septik/trixtank	kr.	850			
Statsafgift vand	kr.	2.431			
Husforsikring	kr.	8.118			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.785			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.543 md. / 186.521 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: 08.04.2026

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: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.

Internetforhold

Internetforsyning: *

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

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 ejerudgifter, idet der alene er taget højde for

obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Enten:

[Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.]

Eller:

[Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsjendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.]

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
5ac - Dørken By, Thyregod	10,8895 ha	2.215 m ²
5ab - Dørken By, Thyregod	0,6517 ha	0 m ²
5d - Dørken By, Thyregod	5,5245 ha	0 m ²
5x - Dørken By, Thyregod	3,0369 ha	762 m ²
Areal i alt	20,1026 ha	2.977 m ²

Fredskovspligtigt areal: 5,3225 ha

Bygningsareal



Adresse: Dørkenvej 24, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 501-5701
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Dørkenvej 24 - Stuehus til landbrugsejendom	1950	130 m ²	130 m ²
Nr. 2 - Dørkenvej 24 - Udhus	1895	114 m ²	
Nr. 3 - Dørkenvej 24 - Stald til svin	1895	132 m ²	
Nr. 4 - Dørkenvej 24 - Maskinhus, garage mv.	1969/1973	64 m ²	
Nr. 5 - Dørkenvej 24 - Lade til foder, afgrøder mv.	1995	160 m ²	
Bygningsareal i alt		600 m ²	130 m ²

Der gøres opmærksom på, at bygningsnr. 5 - "Maskinhus", er blevet udvidet i bredden af sælger. Arealet i BBR er derfor ikke retvisende.

Forsikringsforhold

Selskab: Alm. Brand Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Dørkenvej 24 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 3 - Dørkenvej 24 - Stald til svin	
Nr. 4 - Dørkenvej 24 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 5 - Dørkenvej 24 - Lade til foder, afgrøder mv.	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Medfølger ikke

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
De 2 heste ønsker sælger medfølger. Dette er dog ikke et ufravigeligt krav.

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Vandanalyse endnu ikke foreligger.
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: der ikke er indgået aftaler

herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: der ikke er indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: der ikke er indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja

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

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: disse ikke er konstateret på ejendommen, men at der ikke ydes garanti herfor.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: Ingen

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.