

REAL



Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	162
Kontantpris	1.995.000	Erhverv m2	316
Ejerudgift	2.593	Grund m2	9.327
Byggeår/ombygget	1976/1978	Energimærke	A2015

Sagsnr. **501-5806**

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: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Med en beliggenhed kun cirka 3 kilometer fra Gives byskilt og med nem adgang til motorvejstilkørsel, ligger denne ejendom, som giver mange anvendelsesmuligheder – både som helårsbolig og til kombineret bolig og erhverv. Ejendommen råder over et samlet grundareal på 9.327 m² og tilbyder masser af plads både ude og inde.

Stuehuset udgør 162 m² og byder i stueplan på en praktisk indretning med entre, bryggers og et køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstuen. Køkkenet er fra omkring 2010 og fremstår funktionelt med god opbevaringsplads. Derudover er der et værelse/kontor med mange skabe, et soveværelse og et badeværelse fra cirka år 2000. Fra gangen fører en trappe op til den udnyttede tagetage, som rummer en repos/stue, tre rummelige værelser samt endnu et badeværelse – dette fra cirka 2005. Der er gulvvarme i størstedelen af stueplan, hvilket bidrager til en behagelig varme i dagligdagen. Vinduer og døre er udskiftet omkring 2010.

Ejendommen opvarmes via en luft til vand-varmepumpe, installeret omkring 2012. Ejendommen er desuden udstyret med egen vandboring, godkendt privat kloakløsning, solceller samt fibernet, hvilket sikrer moderne faciliteter.

Til ejendommen hører desuden en stor hal på hele 316 m², der kan anvendes til mange formål – eksempelvis maskinpark, hobbyaktiviteter eller opbevaring af større køretøjer som lastbiler.

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: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Gårdsplads



Indkørsel



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

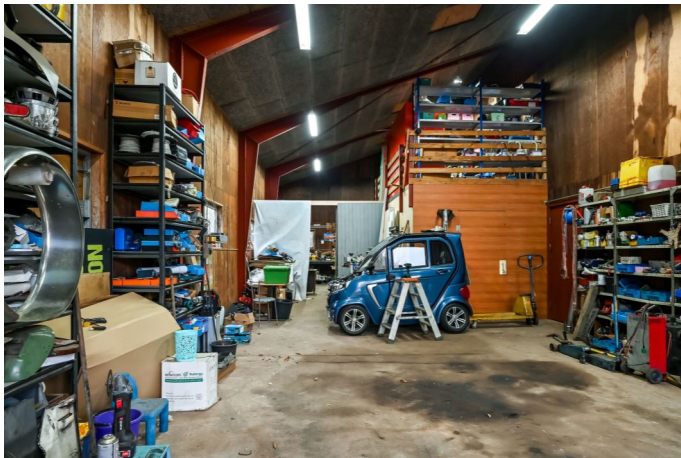


Grund

Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Værksted



Maskinhus



Entre



Bryggers



Alrum



Køkken alrum

Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Badeværelse



Stue



Værelse

Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Værelse



Gang



Repos



Repos



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Ejendommen

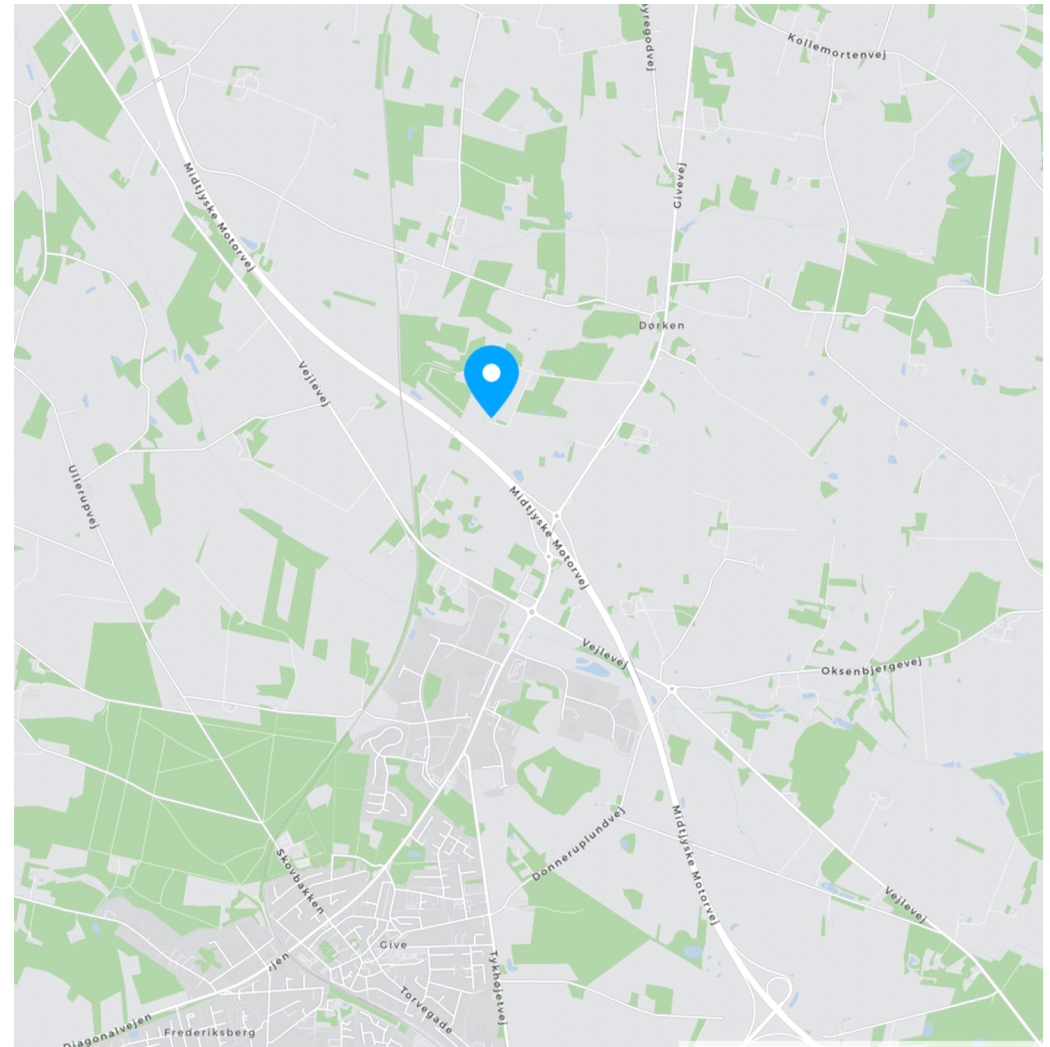
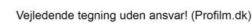


Ejendommen



Ejendommen

Dato: 31.01.2026



Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026





Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 m Dørken By, Thyregod
BFE-nr.:	4359635
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandboring
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1976/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.476.000 kr.
Grundværdi:	1.012.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.980.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	809.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	9.327 m ²
Erhvervsareal:	316 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	69 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1830 Lejekontrakt på et stk. jord til mergelgravning
Nr. 2 lyst d. 24.12.1830 Lejekontrakt ang mergelgravning, Vedr 3U
Nr. 3 lyst d. 18.06.1847 Dok om færdselsret mv, Vedr 3A.
Nr. 4 lyst d. 02.02.1987 Dok om maskinhus mv
Nr. 5 lyst d. 10.11.1997 Dok om privat fællesvej Vedr. 3AK

Planer og links

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf
Planstrategi 2015 https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Planstrategi for Trekanområdet
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Jordforurening

Region Syddanmark er for øjeblikket i gang med sagsbehandling på en lokalitet, der omfatter matriklen. Undersøgelsen vedrører om der har været spild fra villatank (fyringsolie).

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: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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.: 4.800 Forbrug: 3.167,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Overalt i stueplan, dog ikke 2 værelser.
Solpaneler på sydgavl er af ældre dato og effektiviteten herfra til opvarmning af brugsvand må anses som begrænset.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.102	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.000
Husforsikring	kr.	5.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.000		kr.	
Service varmepumpe, anslået	kr.	2.500	I alt		2.028.850
Årlig tømning septik/trixtank	kr.	875	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.		
Afgift for rottebekæmpelse	kr.	173			
Vand- og spildevandsafgift, anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1 år		31.113			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.853 md./ 106.238 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: 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: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

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
DLR Kredit A/S/2,5% Obligationslån	Obligationslån	470.030	470.030	471.912	DKK	2,5	77.307	7,25	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Bosch køleskab
Bosch opvaskemaskine
Bosch ovn
Bosch kogeplade
Gorenje emhætte
Bosch microovn
Bosch fryser

Medfølger ikke:

Pavillon/container i forbindelse med boligen (kan tilkøbes)

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.

Energipark Give

Øst for ejendommen er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller, solceller og evt. biogasanlæg. Se mere info og løbende status på: <https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Klinkenborgvej 3, Dørken, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 501-5806
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 31.01.2026

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.

Huseftersynsordningen

Såfremt køber skal anvende ejendommen erhvervsmæssigt og køber dermed ønsker at bibeholde "erhvervsstatus" på hallen, vil handlen ikke blive omfattet af Huseftersynsordningen, hvilket bevirker, at der ikke bliver udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport, og køber har ej heller mulighed for at tegne ejerskifteforsikring.

Såfremt køber ønsker at anvende ejendommen udelukkende til private formål, vil hallen blive ændret til "udhusbygning" hos kommunen. Der vil herefter blive mulighed for, at der kan udarbejdes tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt tilbud på ejerskifteforsikring.

Det vil bero på en konkret vurdering i forhold til købers og sælgers forhold, hvorvidt Huseftersynsordningen bliver gældende.

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.