



REAL

Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	198
Kontant	2.195.000	Andre bygninger	630
Ejerudgift	3.197	Grund ha	7,5872
Byggeår/ombygget	1942/1974	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5999**

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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Landejendom med skøn beliggenhed og godt jordareal

"Bakkegården" en dejlig landejendom med hestefaciliteter og naturskøn beliggenhed.

Velkommen til denne skønne landejendom på Filskovvej 34, Hjortlund – en ejendom, der kombinerer rummelighed, funktionalitet og naturskønne omgivelser. Med sine 7,5 hektar jord, velindrettede stuehus og imponerende hestefaciliteter er dette den perfekte bolig for familien med interesse for heste- eller dyrehold.

Stuehuset byder på en praktisk og velindrettet planløsning. I stueplan træder man ind i en lys entré, hvorfra trappen fører til husets førstesal. Fra entréen er der adgang til et praktisk pulterrum/disponibelt rum samt et rummeligt spisekøkken fra 00'erne, der danner en naturlig samlingsplads for familien. Videre ind i huset finder man en stor vinkelstue med flotte trægulve og direkte udgang til en hyggelig terrasse – perfekt til udendørs ophold og sommeraftener. Derudover rummer stueplanet et badeværelse, en baggang og et funktionelt vaskerum.

På førstesalen møder man en rummelig repos, der fordeler sig til fire gode værelser samt et praktisk toilet. Her er god plads til hele familien og mulighed for fleksibel indretning.

Ejendommens udhusbygninger er særdeles velegnede til hestehold. Her findes en hestestald med fem bokse og vandspiltov samt et tidligere maskinhus, der er omdannet til en stor og rummelig stald med yderligere 10 bokse – alle udstyret med frostsikre drikkekoppe. Derudover er der et fyrrum med træpillefyr samt en stor garage/gildesal med imponerende hvælvede lofter.

(se nærmere beskrivelse 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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

Desuden findes en løsdriftstald i forbindelse med foldene. Jordarealet er optimalt udnyttet med ca. seks hestefolde, en ridebane på 20x60 meter med drænet bund samt en travbane, der strækker sig rundt om hele ejendommen – perfekte forhold for både heste og ryttere. Ejendommen ligger fredeligt og ugeneret med passende afstand til asfaltvej og en fantastisk udsigt til skov og åbne marker. Trods den naturskønne beliggenhed er der kort afstand til hverdagens nødvendigheder – med få kilometer til Filskov og kun ca. 10 km til både Give, Billund og Grindsted.

Denne ejendom er ideel for dem, der ønsker at kombinere en naturskøn livsstil med gode faciliteter til hestehold. Her får du masser af plads, både inde og ude, og et hjem med mulighed for at udleve drømmen om livet på landet.

Kontakt os for en fremvisning – denne unikke ejendom skal opleves!

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

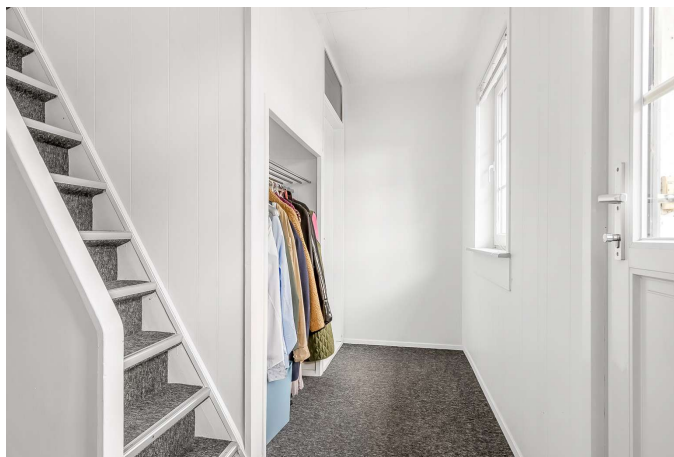
Dato: 14.08.2026



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

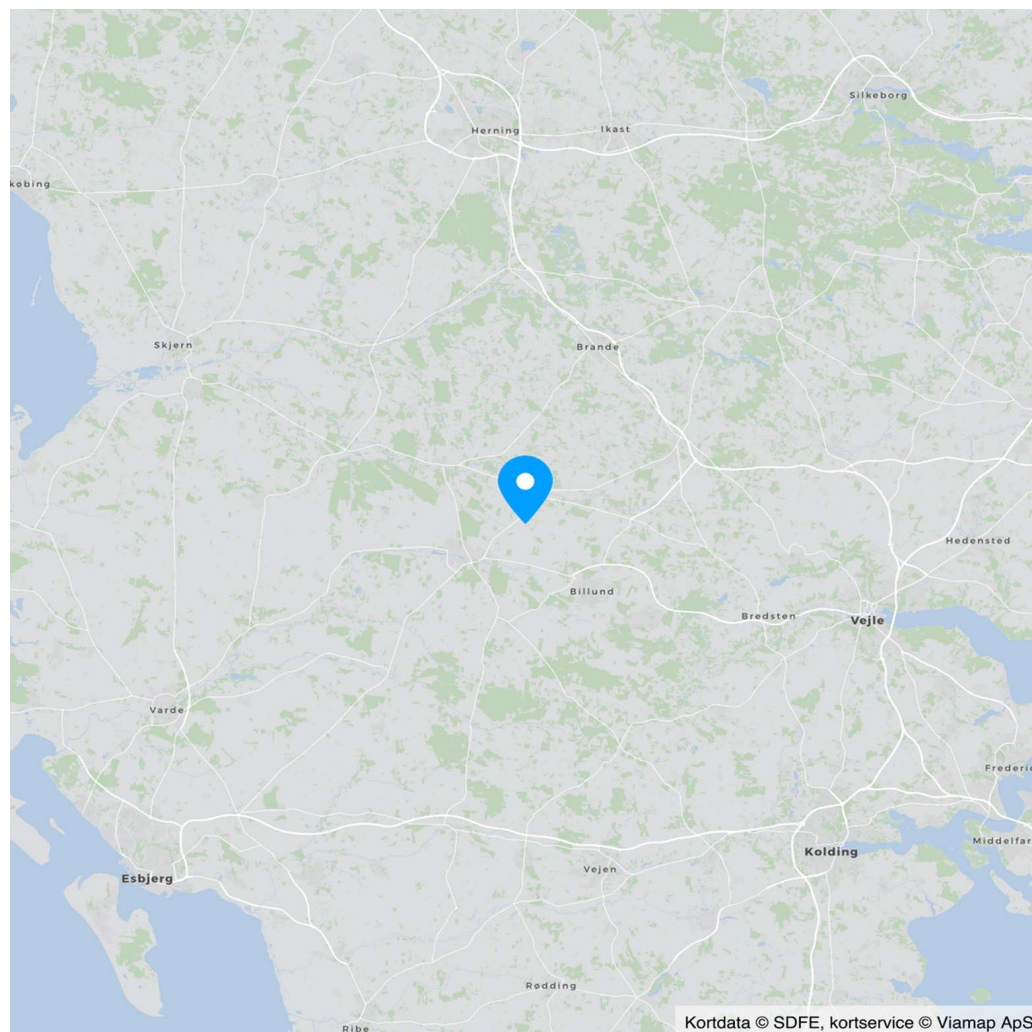


Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026





Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	7k Filskov By, Filskov m.fl.
BFE-nr.:	8389867
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1942/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.496.000
Grundværdi:	2.066.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.800
Grundlag for grundskyld:	1.652.800

Arealer**

Grundareal:	7,5872 ha
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Erhvervsareal:	606 m ²
Garage:	24 m ²

** 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: 10.01.1879 - Dok om mergelret mv, Vedr 7CD
- Nr. 2: 16.09.1999 - Dekl. ang. nedsivningsanlæg m.v.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (uden navn), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 8 tons

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
 Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.104	Kontantpris	kr. 2.195.000
Grundskyld	kr.	11.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.050
Renovation	kr.	3.755	I alt	kr. 2.210.050
Rottebekæmpelse	kr.	388	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Skorstenfejning, anslået	kr.	883		
Tømning af septik-/trixtank, anslået	kr.	1.061		
Forsikringspræmie	kr.	14.262		
Gebyr jordflytning	kr.	15		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.367		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.011 md. / 144.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.760 md. / 117.120 år v/24,89 %

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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.704.000
Nr. 4: hovedstol kr. 505.100

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.

Kloakering

Kommunen 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.

Internetforhold

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse. Fibernet er en mulighed. Tjek find-internet.dk.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens

ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Dyrevelfærdsloven

Der er tale om en ejendom, der er velegnet til hestehold. Det er dog ingen garanti for, at folde, hestebokse m.v. overholder alle gældende krav i forhold til dyrevelfærdsloven.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
7cd - Filskov By, Filskov	0,4030 ha	0 m ²
7k - Filskov By, Filskov	7,1842 ha	0 m ²
Areal i alt	7,5872 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Filskovvej 34 - Stuehus til landbrugsejendom	1942/1974	198 m ²	198 m ²
Nr. 2 - Filskovvej 34 - Garage	1942	24 m ²	
Nr. 3 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	1942/1964	288 m ²	
Nr. 4 - Filskovvej 34 - Maskinhus, garage mv.	1959	80 m ²	
Nr. 7 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	1945	30 m ²	
Nr. 8 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	1979	208 m ²	
Bygningsareal i alt		828 m ²	198 m ²



Adresse: Filskovvej 34, Hjortlund, 7200 Grindsted
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5999
 Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Landbrug

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Filskovvej 34 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 3 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade
Nr. 4 - Filskovvej 34 - Maskinhus, garage mv.	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade
Nr. 7 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade
Nr. 8 - Filskovvej 34 - Bygning til træning og opstaldning af heste	Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
 Ingen

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Filskovvej 34 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	1.500.000
Driftsbygninger	kr.	150.000
Jorden	kr.	545.000
Kontant købesum i alt	kr.	2.195.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

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

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

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

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

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej
 Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er ikke indgået aftaler herom.

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 er ikke konstateret, men der stilles ingen garanti herfor.

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.