

REAL



## Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>390</b>
Kontant	<b>5.495.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>5.382</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>35.203</b>
Byggeår/ombygget	<b>1822/1979</b>	Energimærke	<b>B +</b>

Sagsnr. **501-5937**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmæglerne.dk/nørtoft](http://www.realmæglerne.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: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Velkommen til Vesterlundvej 84 i Thyregod, en ejendom af en sjælden kaliber, hvor historie og elegance smelter sammen. Denne enestående bolig, tidligere kendt som Thyregod Præstegård, er en perle på boligmarkedet, som nu tjener som en privat helårsbolig. Præstegården har en rig historie, hvor selveste samledigteren N.F.S. Grundtvig boede i perioden 1792-1798. Denne historiske forbindelse tilfører ejendommen en særlig kulturel værdi.

Ejendommen, opført med omhu og respekt for dens oprindelige æstetik, blev i 2015 gennemgribende renoveret. Renoveringen blev udført med et særligt fokus for at bevare de historiske detaljer ved hjælp af genbrugte bygningsmaterialer samt nye, der smelter harmonisk sammen med den oprindelige stil.

Hovedhuset, som breder sig over 390 m<sup>2</sup> med yderligere en 18 m<sup>2</sup> stor kælder, byder velkommen med en imponerende hall. Fra hallen fører en elegant trappe til den rummelige tagetage. Fra hall'en er der adgang til et gæstetoilet, et kontor og det store køkken-almrum, som er boligens hjerte. Køkken-almrummet er designet med en stor køkkenø og har plads til både et omfattende spisebord og komfortable dagligstuemøbler. En unik detalje er gulvets glasparti, som giver kig til den charmerende vinkælder. Stueetagen rummer også et rummeligt bryggers, et stilfuldt badeværelse, to gode værelser, en stor opholdsstue med direkte adgang til haven samt et herreværelse/kontor. Overalt er der højt til loftet, hvilket giver en lys og venlig atmosfære.

(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: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026

---

Tagetagen er indrettet med en repos, to rummelige børneværelser, udnyttede skunkrum til opbevaring, et stort og luksuriøst badeværelse samt et meget stort soveværelse. I tilknytning her-til findes to originale værelser, der er omdannet til et walk-in closet og et opbevaringsrum.

Udhusbygningerne tilføjer endnu et lag af charme og funktionalitet til ejendommen. En havepavillon med enestående udsigt over det smukke landskab og de fire idylliske søer på grunden, en garagebygning på 100 m<sup>2</sup> sammenbygget en bygning med flere disponible rum på i alt 163 m<sup>2</sup>. En særlig detalje er den tidligere konfirmandstue, nu omdannet til en festlig gildesal. Denne har sin egen indgang, to toiletter, disponible rum og et køkken, hvilket gør det muligt at holde selskaber uden at benytte hovedbygningen.

Ejendommens omgivelser er intet mindre end betagende. På den parklignende grund med store træer og fire søer kan man nyde naturens skønhed i fulde drag. Lindetræet midt i gården blev plantet i 1870.

Bygningernes stråtag, hvoraf det meste blev fornyet i 2015, understreger den historiske charme og elegance.

Beliggenheden blot få hundrede meter udenfor byen Thyregod er ideel. I Thyregod finder man en togstation, en skole til og med 9. klasse, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og en børnehave. Ligeledes er der kun få kilometer til motorvejs tilkørsel, og der er således nem og hurtig adgang til de større byer som Vejle og Herning m.fl.

Denne ejendom er perfekt til den pladskrævende familie, der værdsætter smukke bygningsværker, skøn natur og historiske omgivelser, og som ønsker at bo et sted med en særlig forbindelse til en af Danmarks største kulturpersonligheder.

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Facade og terrasse mod øst



Terrasse



Havepavillon



Havepavillon

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Udsigt fra havepavillon



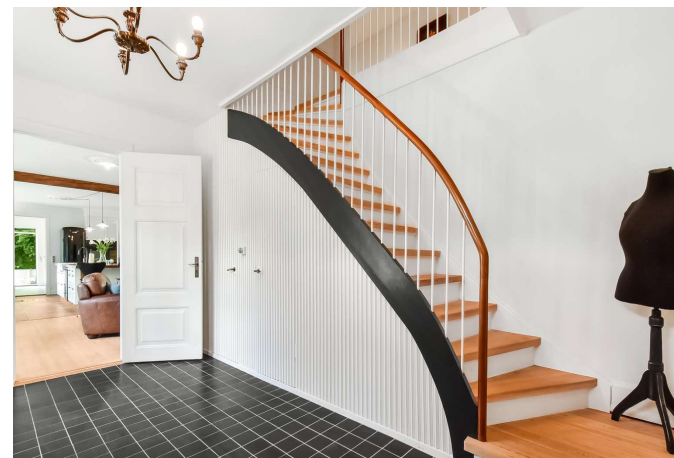
Mark



Grund



Bryggers



Hall



Køkken/alrum

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue



Køkken

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Badeværelse



Stue



Stue



Kontor



Kontor



Vinkælder

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

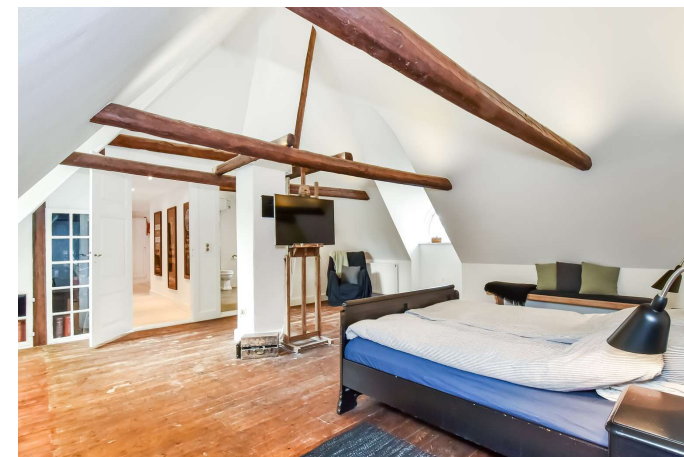
Dato: 15.06.2026



"Udsigt" til vinkælderen



Repos



Soveværelse



Værelse



Udsigt



Badeværelse

Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Entre v/gildesal



Gildesal



Køkken v/gildesal



Tagetage over gildesal



Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 1a Thyregodlund, Thyregod  
BFE-nr.: 9117730  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1822/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.935.000  
Grundværdi: 740.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.348.000  
Grundlag for grundskyld: 592.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 35.203 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 390 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 18 m<sup>2</sup>  
Garage: 100 m<sup>2</sup>  
Udhus: 163 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.12.1910 - Dok om fredning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Gas og induktion. Gasdelen virker p.t. ikke, mangler gastilslutning)), Emhætte (Indbygget i bordplade), Vinkøleskab, Professionelt alarmsystem med røgkanon. Uden abonnement. , Faste hårde hvidevarer i gildesalsbygningen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Køber sørger selv for ny forsikring pr. overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 12.420 kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.975	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	6.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.469	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	22.500
Rottebekæmpelse	kr.	191	I alt	kr.	5.552.350
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Service varmepumpe	kr.	2.400	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
Forsikringspræmie	kr.	38.956	- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Statsafg. spildevand, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.582			

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.374 md. / 292.490 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: 01.06.2026

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: Vesterlundvej 84, Thyregodlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 501-5937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.382

Dato: 15.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 991.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 2.724.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 518.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 369.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 929.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

kan divergere i forhold til de faktiske forhold.  
Det bemærkes, at havepavillon ikke er registreret på BBR.

**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**

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.

**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/>

**Internetforhold**

Internetforsyning: Altibox

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.