



REAL

Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	750.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.278	Grund m ²	948
Byggeår/ombygget	1950/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5540**

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: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026



Charmerende hus med stor garage

Charmerende rødstensvilla med smuk have og god plads – klar til nye ejere

Velkommen til denne indbydende rødstensvilla i 3 plan, opført i 1950 og løbende vedligeholdt og moderniseret. Her får du en velindrettet og solid bolig med masser af plads både inde og ude – perfekt til familien, der ønsker en hyggelig bolig med gode funktionelle rammer.

Boligen rummer i alt 96 m² bolig fordelt med 81 m² i stueplan samt 34 m² i den udnyttede tagetage. Derudover får du en dejlig udestue på 19 m² samt en anvendelig kælder på hele 60 m². Til ejendommen hører også en rummelig garagebygning på 62 m² fra 1999, med både isoleret værksted og garage – ideelt til hobby, opbevaring eller værkstedsplads.

Indretning: I stueplan bydes du velkommen i en entré med trappe til tagetagen. Det lyse og pæne køkken ligger op til stuen, der har smukt trægulv og en hyggelig brændeovn. Fra stuen er der nedgang til en skøn udestue med kig til haven. Stueplanet rummer også et badeværelse med bruseniche.

På førstesalen finder du et repos, et værelse samt et soveværelse med udgang til en lille altan – perfekt til morgenkaffen i solen.

Kælderen rummer to disponible rum, et praktisk vaskerum, viktualierum samt et indgangsparti med egen adgang – en oplagt mulighed for teenageafdeling, hobbyrum eller opbevaring.

Udendørs: Grunden er på hele 948 m² og er anlagt med stor omhu. Her er flere solrige terrasser, en overdækket terrasse, flotte blomsterbede, frugttræer og god plads til leg og ophold. En sand oase for haveelskeren!

Taget er beklædt med eternitskifer, mens garagebygningen har træbeklædning og et flot profileret ståltag.

En bolig med masser af charme og potentiale – klar til at danne rammen om nye kapitler.

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: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026

Beliggenheden i Thyregod, er central og byens skole, sportshal, daginstitution og svømmehal kan nås på 5 min., mens indkøb ligger blot få minutter herfra. Vil man nyde naturen, ligger der rundt om Thyregod masser af flot og rig natur, med Gudenåen og Skjern Åens udspring tæt på. Thyregod har desuden korte afstande til bl.a. Give som ligger 8 km herfra, Brande 10 km og Vejle 34 km. Motorvejstilkørsel kun ca. 7 km fra ejendommen.



Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026





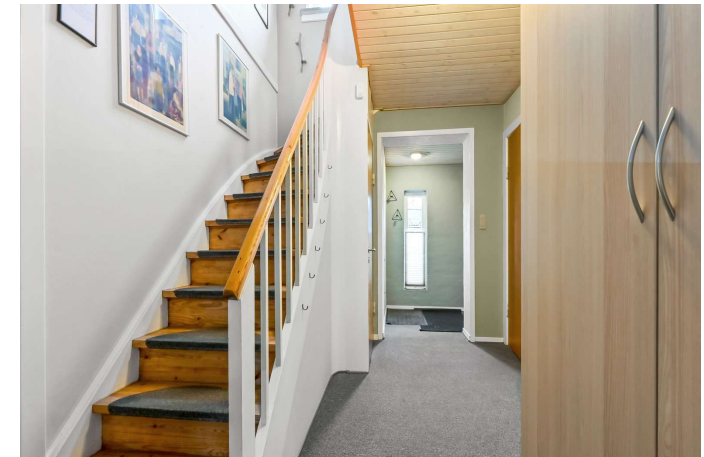
Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026



Garage



Gang

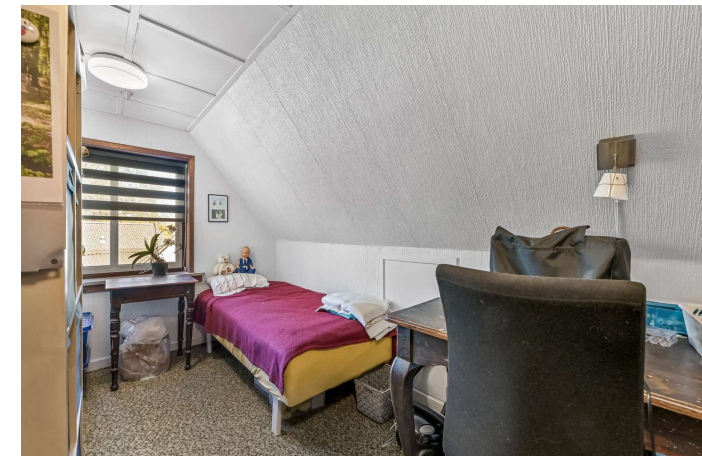




Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026



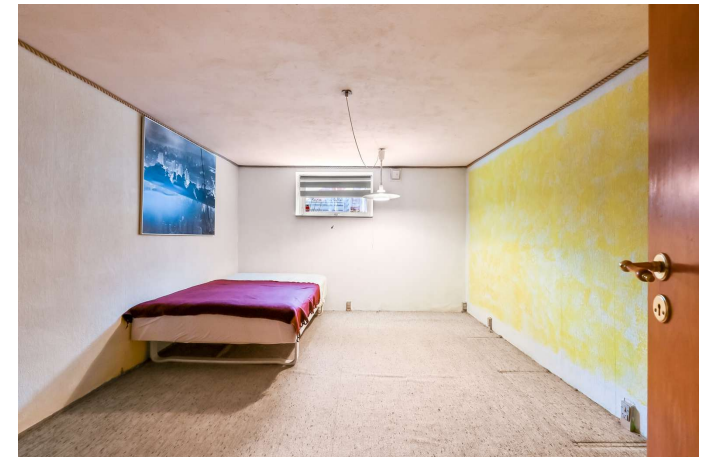
Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026



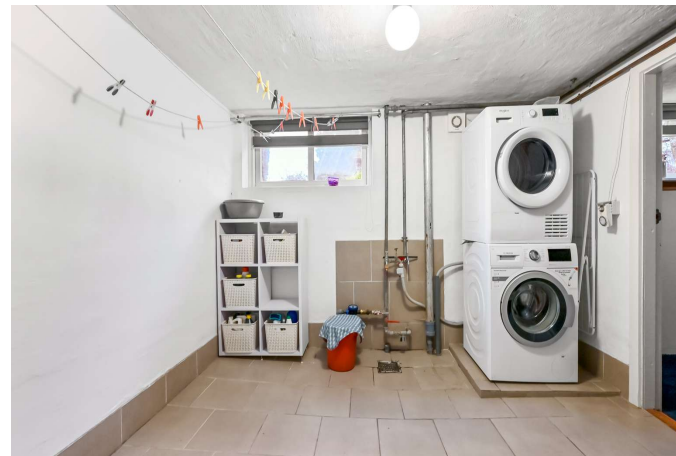
Kælder



Kælder



Kælder



Kælder



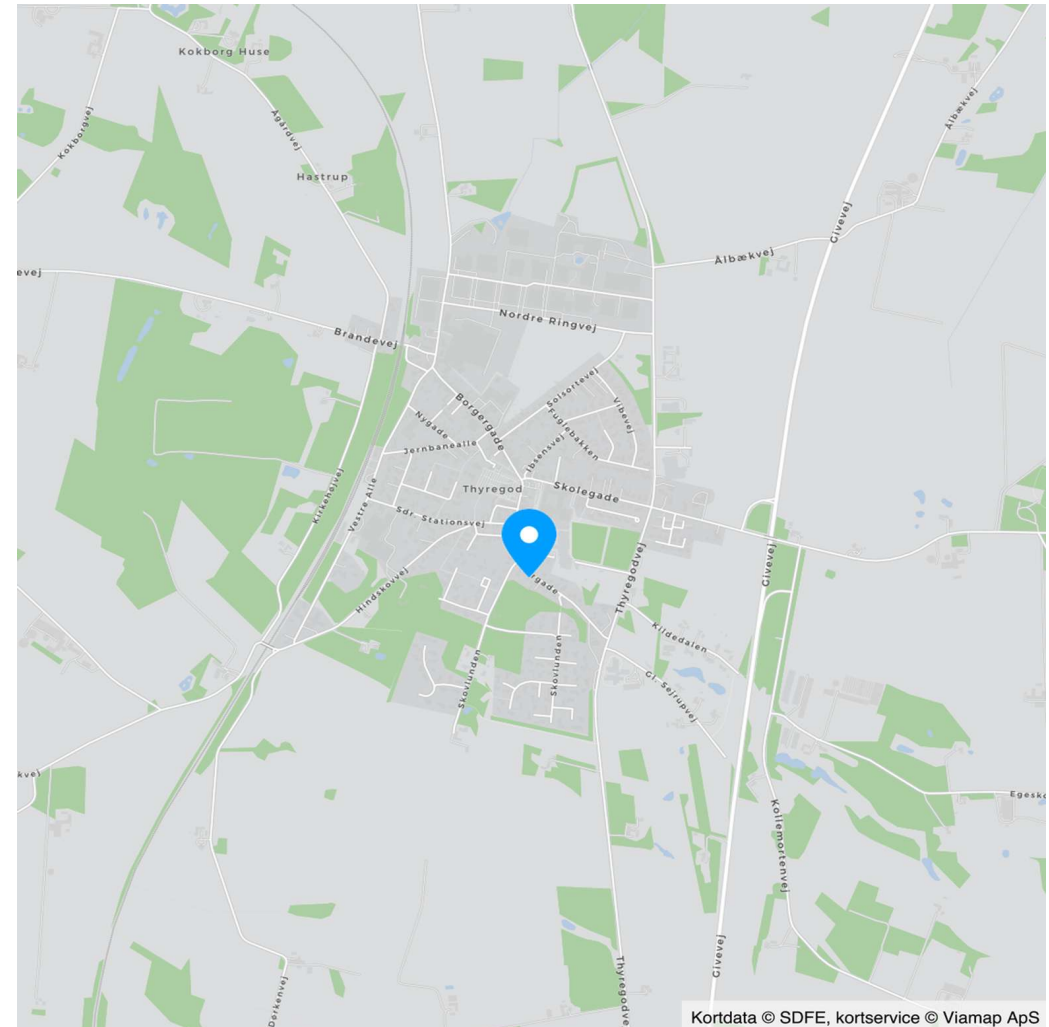
Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4bn Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360345
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1950/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 763.000
Grundværdi: 235.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 610.400
Grundlag for grundskyld: 188.000

Arealer**

Grundareal: 948 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Garage: 62 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

Kommuneplan 21.B.3 - Boligområde ved Jernbaneallé i Thyregod

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Atlas), Opvaskemaskine (Gorenje), Komfur (Voss), Emhætte (Udtræksemhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S Privat KundeCenter
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 2.403 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Seneste årsforbrug 595 m³ = ca. kr. 10.000,-

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113	Kontantpris	kr.	750.000
Grundskyld	kr.	1.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	4.131	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Rottebekæmpelse/skorstensfejning	kr.	1.328	I alt	kr.	763.103
Husforsikring	kr.	4.790	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.336			

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/nettoyldelse 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.158 md. / 49.897 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.397 md. / 40.760 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: 25.03.2026

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: Søndergade 38, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 501-5540
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 10.04.2026

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

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.

Antenne/Internet:

Sælger benytter i dag Norlys. Køber er selv ansvarlig for at tilmelde sig og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6

måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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[®]

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.