



**REAL**

## Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give

|             |                   |          |            |
|-------------|-------------------|----------|------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>85</b>  |
| Kontantpris | <b>1.095.000</b>  | Værelser | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.066</b>      | Grund m2 | <b>754</b> |
| Byggear     | <b>1990</b>       |          |            |

Sagsnr. **501-5536**

---

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://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: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne fritidsbolig, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 85 m², bygget i 1990 og renoveret i 2025, tilbyder dette fritidshus en unik mulighed for at opleve komfort og stil i naturskønne omgivelser. Renoveringen består nye vinduer og døre, ny gulvbelægning samt Troltekt lofter delvist med spots, hvilket skaber en lys og indbydende atmosfære. Desuden er huset nymalet i den flotteste farve

(se nærmere beskrivelse på 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: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

Når I træder ind i entréen, mødes I af en elegant opgang til husets første sal. Her finder I to rummelige soverum samt en god repos, der giver adgang til et lille rum – perfekt til etablering af et ekstra toilet. I stueetagen åbner det lækre køkken/alrum/stue sig op mod terrassen og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Derudover bydes der på endnu et soveværelse samt et disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder.

Husets badeværelse er fint indrettet med bruser, toilet samt håndvask. Hverken mere eller mindre, med det er funktionelt og praktisk.

Boligen er nyistandsat og klar til jeres egne ferier eller som en attraktiv mulighed for udlejning.

Udenfor venter en skøn lukket have fyldt med charmerende træer bag huset – ideel for dem der elsker at nyde naturen i private omgivelser. Denne ejendom repræsenterer ikke blot et fritidshus men også muligheden for at skabe uforglemmelige minder.

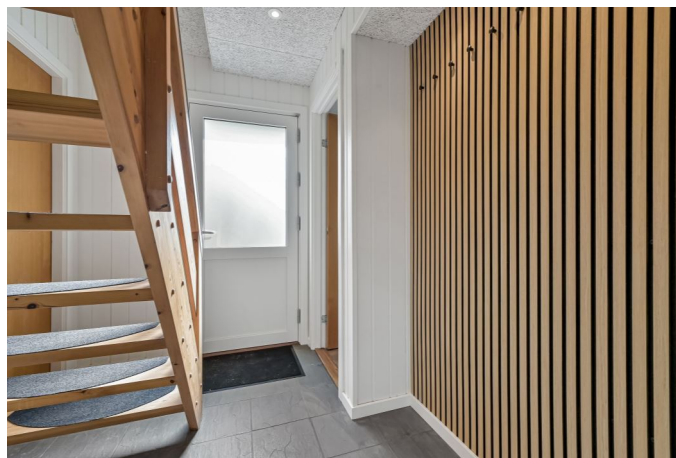
Der er fornyligt etableret CEE stik, i fald det ønskes at lade el-bil.

Området er et skønt naturområde, hvor blandt andet Rørbæk Sø er et skønt sted at besøge evt. med en picnickurv på armen. Der er under 10 minutters køretur til Thyregod, hvor man finder både indkøbsmuligheder, tankstation og et Fritidscenter med badeland. Derudover er der let adgang til Legoland og Givskud Zoo m.m. Gudenåens udspring og Skjern Å Kanofart ligger kun ca. 5 km væk, og her kan man leje kanoer. Med andre ord, her er der natur-natur-natur.

Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

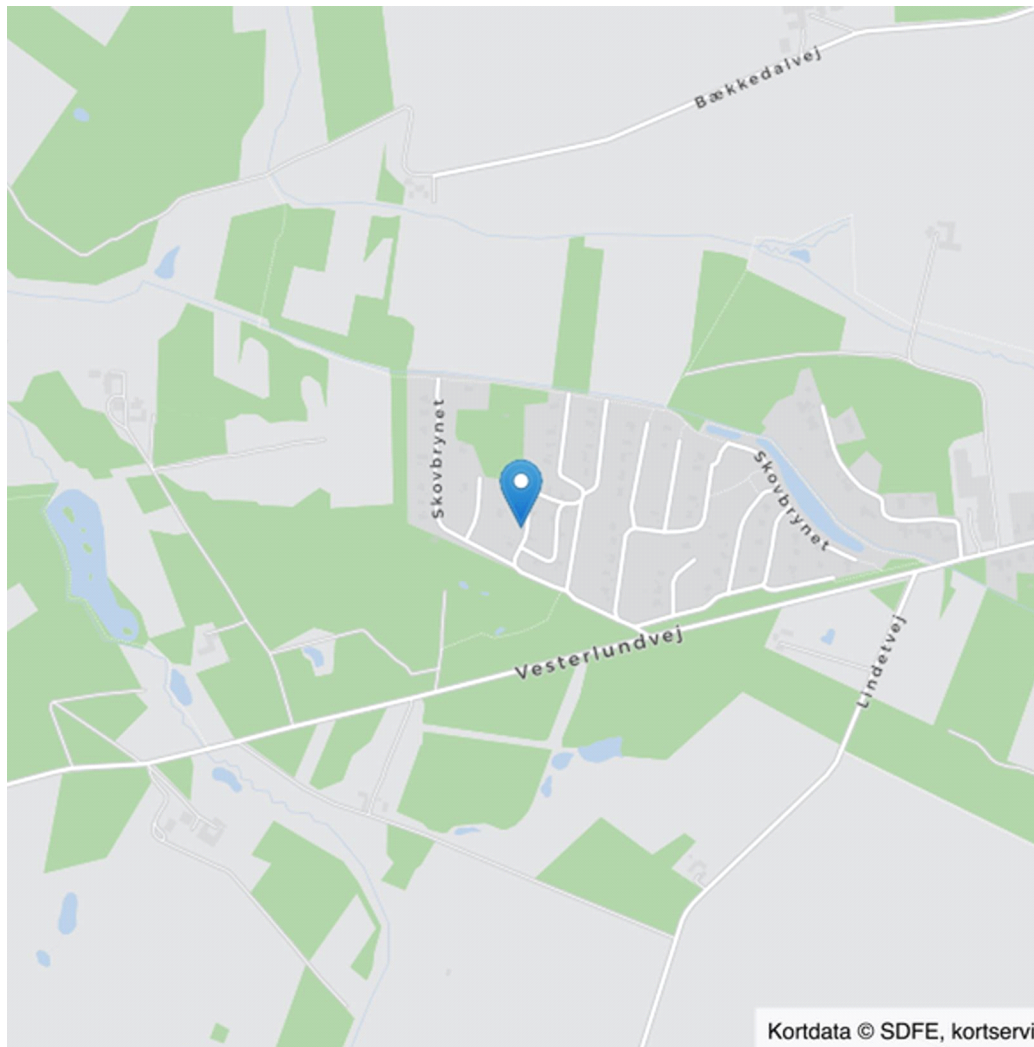




Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                   |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                    |
| Kommune:            | Vejle                        |
| Matr.nr.:           | 6 by Lindet By, Vester       |
| BFE-nr.:            | 4362101                      |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde              |
| Vand:               | Vesterlund Vandværk          |
| Vej:                | Fælles/privat                |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand |
| Varmeinstallation:  | Elvarme & Varmepumpe         |
| Opført/ombygget år: | 1990                         |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 912.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 273.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 729.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 218.400 kr. |

**Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 754 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 56 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 29 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:       | 85 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 10 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 10 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 18.01.1985 Lokalplan nr. 24  
Nr. 2 lyst d. 06.10.1992 Tillæg til lokalplan nr. 24

**Planer:**

Lokalplan nr. 24

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab  
Opvaskemaskine  
Komfur  
Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta 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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme & Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Der er gulvvarme i følgende rum: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.721  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.095.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.293  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 7.697     |
| Husforsikring         | kr. | 3.309  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 8.450     |
| Renovation            | kr. | 2.401  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.111.147 |
| Grundejerforening     | kr. | 1.000  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse   | kr. | 74     | 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. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 12.798 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.997 md./ 71.959 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.934 md./ 59.206 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: 26.01.2026  
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: Skovbrynet 129, Vesterlund, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 501-5536  
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 28.01.2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovbrynet Vesterlund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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. Værelse/disp.rum i forbindelse med stuen er ikke registreret som bolig, men fremgår som udhus i BBR.

Der gøres opmærksom på, at rummet som på plantegningen er angivet som disponibelt rum er registreret som udhus på 10 m² på BBR. Dette rum er ikke et beboelsesrum.

Internet:

Altiboks

Elbil

Der er monteret CEE stik til opladning

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.

Separatkloakering:

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat - ejerbolig med ny vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

# 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 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.