



REAL

Kildedalen 13, Thyregod

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.025	Grund m2	9.341
Byggear	2001	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5503**

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: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne, fuldmurede Tørring-hus, der ligger for enden af en lukket vej i Thyregod – en fantastisk beliggenhed tæt på både institutioner og skole. Med en grund på næsten en hektar får du masser af plads til udendørs aktiviteter, mindre dyrehold eller blot at nyde naturen omkring dig.

Husets planløsning med i alt 137 m² og 4 værelser er gennemtænkt og praktisk, uden spildplads. Ved ankomsten træder du ind i en rummelig entré med separat bryggers. Fra entréen er der adgang til et værelse samt gæstebadeværelse med bruseniche. Herefter fortsætter du videre til det store, centralt placerede køkken/alrum, der med sine skrå lofter, rummelighed og masser af lysindfald hurtigt bliver familiens naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til to af de tre børneværelser.

Stuen ligger i forlængelse af alrummet og nyder godt af et stort sydvendt vinduesparti, der sikrer et fantastisk lysindfald. Fra både alrum og stue er der direkte adgang til den dejlige sydvendte terrasse, som indbyder til mange hyggelige stunder i solen. Forældreafdelingen er placeret i husets ene ende, hvor soveværelset ligger i forlængelse af stuen og har eget badeværelse.

Til ejendommen hører en rummelig garagebygning på hele 121 m², inklusiv den dobbelte carport. Denne bygning, opført i 2011 i røde sten og med valmede gavle, er fuldt isoleret og fremstår i samme byggestil som huset. Den fungerer perfekt som ramme om pladskrævende hobbyer eller private fester – mulighederne er mange.

Kort sagt: Et hus med masser af plads både inde og ude, hvor hele familien kan trives i naturskønne omgivelser og med kort afstand til større byer. En sjælden chance for at få både fred og nærhed til alt, hvad du behøver.

Beliggenheden i Thyregod bringer dig på under 30 minutter til Herning, Vejle, Brande og Billund i bil – så du har nem adgang til både større byer og alt, hvad de har at tilbyde. Samtidig sikrer togstationen nem adgang til ungdomsuddannelser og bylivet...

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: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 ax Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	8655116
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr og solceller
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.727.000 kr.
Grundværdi:	1.007.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.381.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	805.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	9.341 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	34 m ²
Garage:	121 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.04.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
11.04.1983 Dok om ekspropriation mv,
29.09.1988 Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer:

Lokalplan nr. 080612 - jordbrugspareller ved Kildedalen, Thyregod

Tilbehør:

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

LG amerikaner køleskab
Miele opvaskemaskine
Bosch komfur
Voss emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjyllands Forsikring g/s
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.: 12.000 Forbrug: 5,00 tons
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr og solceller
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælgers forbrug af træpiller udgør ca. 5 tons pr. år. Elforbrug 2024: 3405 kwh = kr. 5.292,38
Der er gulvvarme i følgende rum: overalt i huset

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.046	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.459	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.297	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	2.419.317
Skorstensfejning	kr.	881	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Ejerudgift i alt 1 år		24.297			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.860 md./ 154.324 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.607 md./ 127.283 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: 19.01.2026
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: Kildedalen 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5503
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 25.01.2026

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.084.783	1.084.783	1.091.206	DKK	2,31	78.857	19,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.

Internet- og antenneforhold:

Altibox

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.

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.

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/>

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.