



REAL

Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	182
Kontant	3.500.000	Andre bygninger	443
Ejerudgift	2.605	Grund ha	13,0199
Byggeår	1907	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5290**

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: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026



Skøn ejendom i udkanten af Thyregod by

Velkommen til en meget flot, velholdt og indflytningsklar landejendom beliggende i udkanten af Thyregod by. Denne charmerende ejendom byder på et rummeligt stuehus, der løbende er moderniseret.

Flot, velholdt og indflytningsklar landejendom beliggende i udkanten af Thyregod by med et rummeligt stuehus, der løbende er moderniseret. Udkusene er velindrettede og meget velholdte. Her er lade, værksted og en hestestald med tre murede hestebokse. Derudover en flot gildesal, perfekt til store sammenkomster. De naturskønne omgivelser omfatter marker, folde, søer, skov og beplantning i kuperet terræn. Gåafstand til både skole, by og tog.

(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: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

Skøn ejendom i udkanten af Thyregod by

Stuehuset er indrettet med kontor med brændeovn, baggang, entre, værelse, badeværelse med både bruseniche og badekar, køkken med viktualierum, alrum med udgang til den skønne have, dagligstue samt spisestue i åben forbindelse samt forgang. I tagetagen finder du en repos, et værelse, et toilet og et stort soveværelse, hvorfra der er udgang til altan. En bolig, der rummer den store familie.

Udhusene er velindrettede og meget velholdte. Her er lade, værksted og en hestestald med tre murede hestebokse. Derudover er her en flot gildesal, perfekt til store sammenkomster. I forbindelse med folden er der desuden en løsdriftstald, som sikrer gode forhold for dyrehold.

Jorden til ejendommen er delvis bortforpagtet for et år ad gangen, hvilket giver fleksibilitet og mulighed for indtægt. De naturskønne omgivelser omfatter marker, folde, søer, skov og beplantning i kuperet terræn. Det skaber en idyllisk ramme omkring ejendommen. Her kan man nyde den friske luft og de åbne vidder, samtidig med at man bor i gåafstand til både skole, by og tog.

Energimæssigt er ejendommen særdeles god, idet ejendommen opvarmes med jordvarme, og der er stadig et solcelleanlæg til produktion af strøm. Det bidrager til en bæredygtig og økonomisk drift.

Ejendommen ligger i forbindelse med Thyregod by. Byen tilbyder mange faciliteter for både børn og voksne. Her er skole til og med 9. klasse, børnehave, idrætsfaciliteter herunder idrætshal, svømmehal og badeland, dagligvareforretning og togstation, hvilket gør byen ideel for børnefamilier. Fra ejendommen er der kun få kilometer til motorvejen, hvilket gør det nemt at pendle til nærliggende større byer.

Denne ejendom er et ideelt valg for dem, der ønsker at kombinere landlig ro med moderne bekvemmeligheder i smukke omgivelser og en bynær beliggenhed til Thyregod. Her får man det bedste af begge verdener – fred og ro i naturskønne omgivelser samt nem adgang til alle hverdagens nødvendigheder.

Ejendommen sælges med et areal på ca. 13 ha. (Der er p.t. ved at blive solgt et lille areal fra - forhør nærmere herom).



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026





Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026





Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026





Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026





Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026





Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2e Thyregod By, Thyregod m.fl.
BFE-nr.: 9117720
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.699.000
Grundværdi bolig: 410.000
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.359.200
Grundlag for grundskyld bolig: 328.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 13,0199 ha
- heraf vej 750 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 136 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 169 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 54 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 84 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab, Bosch opvaskemaskine, Voss komfur, Voss emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 5.934 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Baggang, lang gang, bad, køkken og stue.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.932	Kontantpris	kr.	3.500.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	3.444	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.007	I alt	kr.	3.522.850
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Service varmepumpe, anslået	kr.	2.500			
Tømning septik/trixtank	kr.	850			
Rottebekæmpelse	kr.	212			
Statsafg. vand/spildevand	kr.	1.493			
Husforsikring	kr.	11.211			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.263			

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: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

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. 13: hovedstol kr. 457.000
Nr. 14: hovedstol kr. 80.000
Nr. 16: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Servitutter

- Nr. 1: 01.05.1908 - Dok om flytning af veje, vedligeholdelse mv se akt 57_C_572
- Nr. 2: 17.05.1912 - Dok om ret til at tage sand til vedligeholdelse af fælles mosevej mv se akt 57_TA_572
- Nr. 3: 19.10.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 27.07.1968 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld -
- Nr. 5: 31.05.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 4H.
- Nr. 6: 27.11.1997 - Dok om vej mv
- Nr. 7: 27.11.2000 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt transformerstation,vedr. 1A Resp. prioritering,
- Nr. 8: 15.02.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 19.12.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Resp prioritering, vedr. 3A
- Nr. 10: 30.01.2002 - Dekl. om vandforsyningsledning m.v.
- Nr. 11: 08.10.2007 - Lokalplan 083202. Vedr. 2E
- Nr. 12: 09.05.2008 - Dok om bredbånd, vedr. 2E
- Nr. 15: 14.12.2022 - Overvågningsboring - DGU 105.1852

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Ændret anvendelse og ejendomsvurdering:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt

stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og beboder ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Andre forhold af væsentlig betydning

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-/internetforhold:

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.

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/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendoms-mægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.699.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 410.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 405.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller og solceller. Se mere info på: <https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/> og <https://energiparkgive.vejle.dk/>.

Udstykning

Ejendommen sælges med et areal på ca. 13 ha. (Der er p.t. ved at blive solgt et lille areal fra omkring plejehjemmet / den nordlige del af arealet - forhør nærmere herom).~

Boligskatter, ejendomsvurdering, ejendomsværdiskat m.v. kan som følge heraf ændres af vurderingsstyrelsen, hvilket kan give ændrede ejerudgifter.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3ab - Risbjerg By, Brande	0,6990 ha	0 m ²
2ez - Thyregod By, Thyregod	0,0750 ha	750 m ²
2ey - Thyregod By, Thyregod	0,5856 ha	0 m ²
2e - Thyregod By, Thyregod	14,9195 ha	0 m ²
Areal i alt	13,0199 ha	750 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Thyregodvej 12 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1907	182 m ²	182 m ²
Nr. 3 - Thyregodvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1912	136 m ²	
Nr. 4 - Thyregodvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1928	169 m ²	
Nr. 5 - Thyregodvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1970	54 m ²	
Nr. 6 - Thyregodvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1970	84 m ²	
Bygningsareal i alt		625 m ²	182 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Spira Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Thyregodvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
medfølger ikke

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
medfølger ikke

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Thyregodvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	1.750.000
Småbygninger	kr.	245.000
Rest til fordeling	kr.	1.505.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.500.000

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Der oplyses følgende: der foreligger vandanalyse af 01.07.2024, der overholder gældende krav til drikkevand på nær pH-værdien, som er på 6,8 (skal ligge mellem 7,0 - 8,5).

Ejendommen har indvindingsstilladelse til markvanding

Nej



Adresse: Thyregodvej 12, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 501-5290
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 06.07.2026

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Der oplyses desuden følgende: der ikke er udstedt påbud om ændring heraf.

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: der ikke er indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: der ikke er indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: der ikke er indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: ca. 11 ha. agerjord er udlejet for 1 år ad gangen.

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 ikke er konstateret på ejendommen, men at der ikke ydes 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.