

Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**105**
Kontant	**595.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.503**	Grund m^2	**976**
Byggeår/ombygget	**1963/1998**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **501-5776**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
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: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026



Charmerende parcelhus med god indretning

Centralt beliggende og tæt på bymidten i Thyregod. I et rolig og veletableret villakvarterer, finder du dette charmerende parcelhus. Et velholdt hus, hvor der er masser af personlighed og charme.

Boligen er opført i 1963, og byder på en god indretning med mulighed for at sætte sit eget præg. Boligarealet er på 125 m².

Man træder ind i husets bryggers, som fører dig videre til køkkenet der fremstår pænt og velholdt. Fra køkkenet træder man ind i den lyse vinkelstue, som er rummelig og fyldes af masser af lys fra sine store vinduespartier. Herfra kan du træde ud i den hyggelige udestue hvor udsigten til haven kan nydes i fulde drag.

En lille fordeler gang leder dig rundt i resten af huset, om man vil på badeværelset, ind i ét af de tre værelser, eller til soveværelset.

Foruden boligen, hører der et stort disp.rum på ca. 20 m². Her er der god plads til værksted, eller blot som et ekstra depot til opbevaring.

Udendørs får du en grund på 976 m² der er anlagt i græsplæne og en terrasse i forlængelse af udestuen, hvor der er god plads til både afslapning, leg og hygge i dagens lyse timer.

Fra huset er der kort afstand til både indkøb, skole og børnepasning i Thyregod. Også svømmehal, sportsfaciliteter og træningscenter kan nås på blot få minutter. Byen har et godt sammenhold og nærvær, blandt de knap 1500 indbyggere, og logistikken fra byen er god.

For Thyregod er en stationsby, hvor både tog og busser forbinder byen med området, og kørende i bil, er afstanden til f.eks. Give blot 10 min., Brande ca. 15 min., Herning ca. 30 min. og Vejle/Horsens ca. 40 minutter.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026







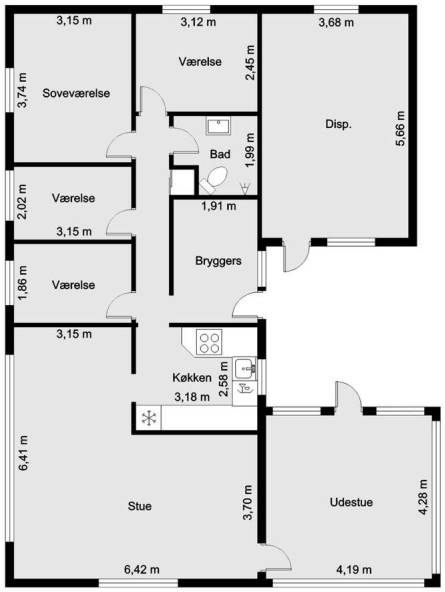

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

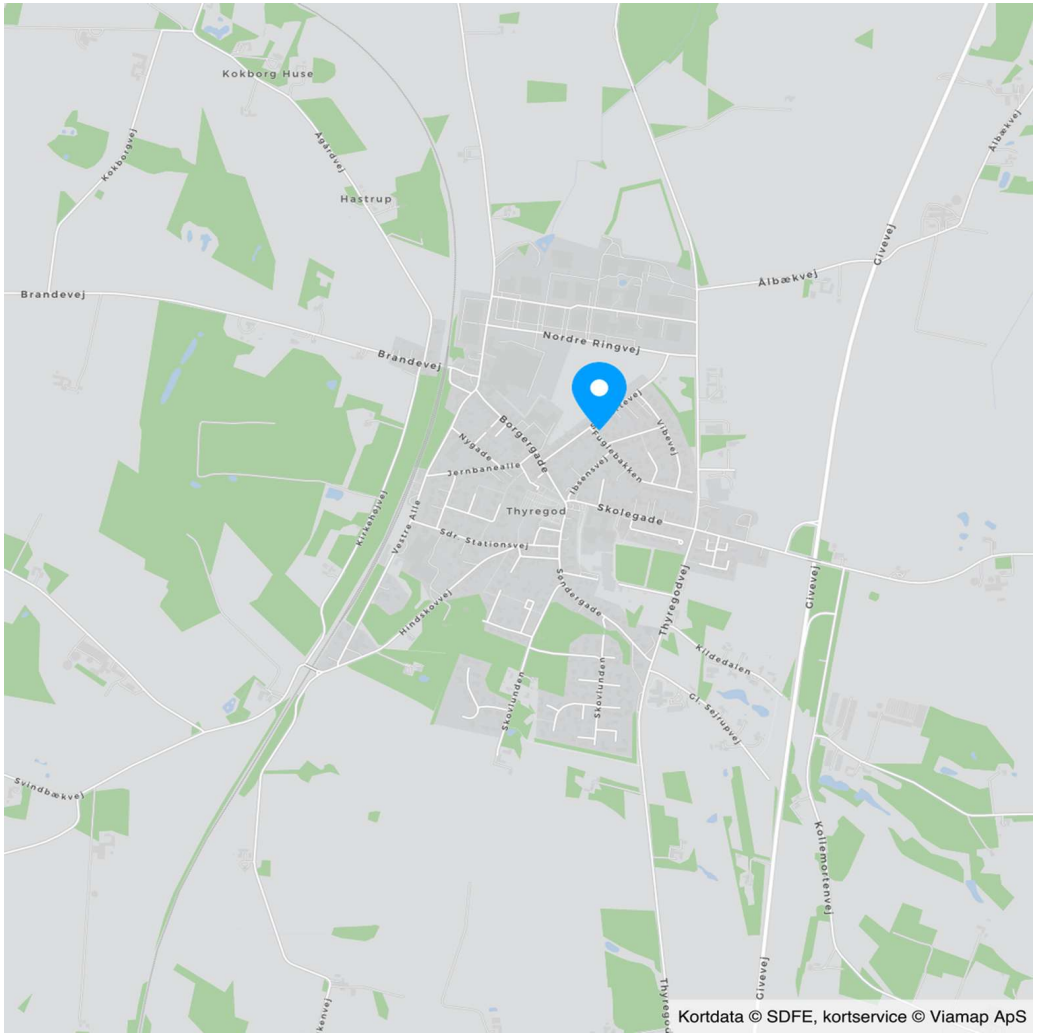
Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2bl Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	4360154
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	776.000
Grundværdi:	291.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	620.800
Grundlag for grundskyld:	232.800

Arealer**

Grundareal:	976 m^2
Boligareal i alt:	105 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	20 m^2
Udhus:	24 m^2

** 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.

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

Køle/fryseskab (Ukendt navn, Overtages uden garanti), Opvaskemaskine (Electrolux, Overtages uden garanti), Komfur (Zanussi, Overtages uden garanti), Emhætte (Ukendt navn, Overtages uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 10.07.1963 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 10.04.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
- Nr. 3: 12.02.1985 - Lokalplan nr. 25 Forprioritet

Planer
Kommuneplan 21.B.4 - Boligområde ved Solsortevej i Thyregod
Lokalplan 080425 - Boligområde Lok25) Fuglebakken, Vibevej m.fl., Thyregod

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 2.165 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Udestue

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Fuglebakken 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5776
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.166
Grundskyld	kr.	2.444
Renovation	kr.	6.310
Rottebekæmpelse	kr.	118
Husforsikring	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.038

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
I alt	kr.	600.450

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.

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.412 md. / 40.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.787 md. / 33.446 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 82.100

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.

Internet - og antenneforhold:
Der benyttes i dag Altibox. Køber er selv ansvarlig for tilmelding og dække følgende 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.

Foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.

Vi glæder os til at hjælp dig i mål med din bolighandel.