



REAL

Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	1.275.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.337	Grund m ²	857
Byggeår/ombygget	1963/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5777**

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: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026



Charmerende villa i Thyregod med god beliggenhed

Charmerende villa i Thyregod med god beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa, der er centralt beliggende i hyggelige Thyregod. Her får du muligheden for at bo i et roligt og veletableret villakvarter, hvor nærvær og fællesskab er en naturlig del af hverdagen.

Villaen, der er opført i 1963 og byder på hele 146 m² fyldt med charme og personlighed. Huset har desuden fået nyt tag i 2017.

(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: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

Charmerende villa i Thyregod med god beliggenhed

Indretningen er gennemtænkt med fokus på både funktionalitet og æstetik. Når du træder ind ad døren, mødes du af et pænt bryggers, der gør hverdagen nemmere med plads til både vaskesøjle og opbevaring. Herfra fører en lille fordelergang dig videre rundt i huset.

I køkken/alrummet skaber de velholdte egetræselementer en varm og hyggelig atmosfære. Herfra er der direkte adgang til den dejlige, lyse stue, som åbner sig op med loft til kip og et stort vinduesparti, hvor lyset strømmer ind. Rummet giver god plads til både det store spisebord og en hyggelig sofakrog. Fra stuen er der udgang til en skøn, overdækket terrasse.

Boligen rummer desuden tre gode værelser samt et mindre rum, der kan anvendes som kontor eller gæsteværelse – alt efter behov. Badeværelset er praktisk indrettet med tidløse, hvide elementer, hvilket sikrer en behagelig oplevelse hver gang.

Desuden er der en tidligere garage, der anvendes til skur.

Med sin centrale placering har huset kort afstand til alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, skole og børnepasning. Derudover ligger svømmehal samt sports- og træningsfaciliteter blot få minutter væk – perfekt for den aktive familie.

Thyregod byder desuden på gode transportmuligheder takket være sin status som stationsby. Herfra kan du nemt komme rundt i området via tog eller bus. For bilister tager det kun omkring 10 minutter at nå Give, mens Brande ligger ca. 15 minutter væk. Større byer som Herning kan nås på omkring 30 minutter, og Vejle eller Horsens på ca. 40 minutter.

Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue

Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang



Badeværelse

Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

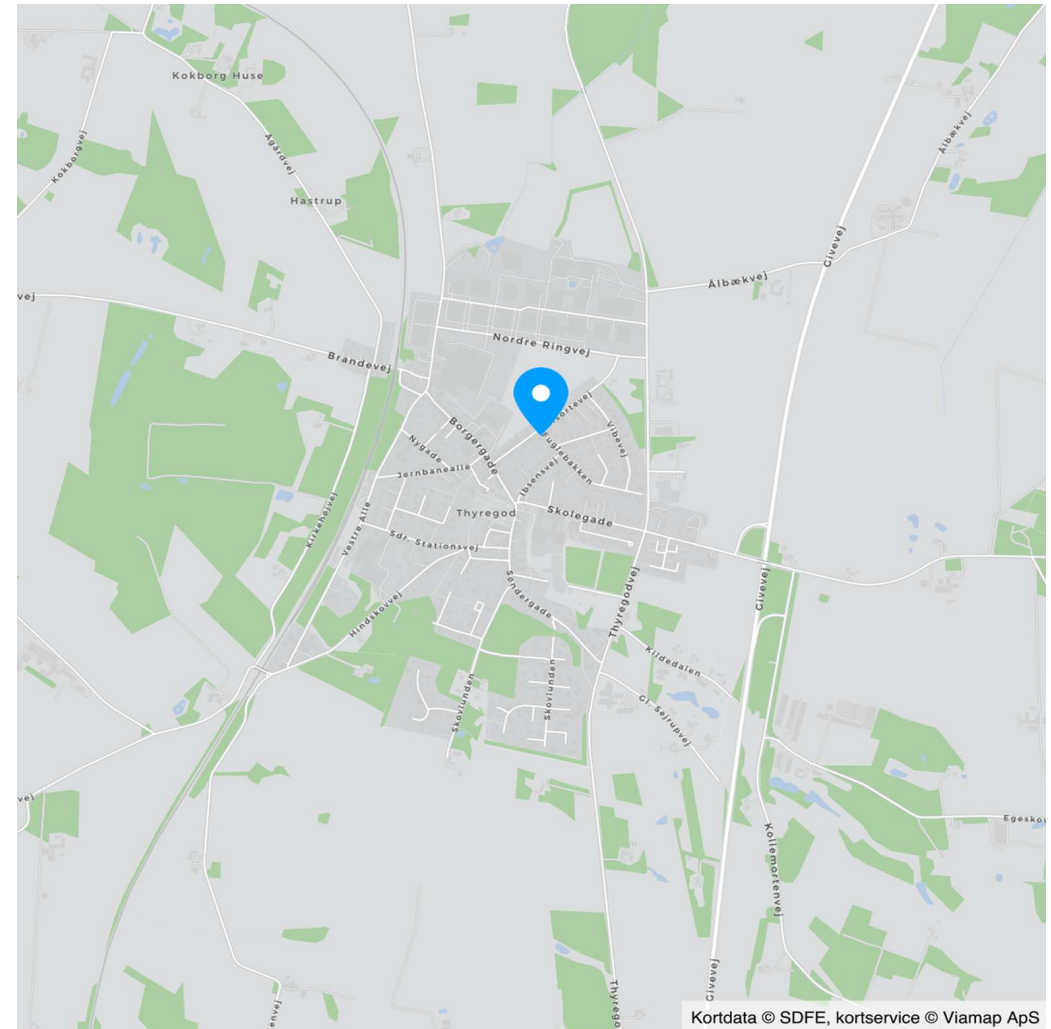




Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026



Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2bæ Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360168
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.014.000
Grundværdi: 278.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 811.200
Grundlag for grundskyld: 222.400

Arealer**

Grundareal: 857 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²
Garage: 20 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

- 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

Tilbehør:

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

Tilbageværende hvidevarer i køkkenet medfølger i handlen uden garanti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 2.179 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Baggang, Badeværelse, Køkken, Stue, Værelse v. køkken.

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.137	Kontantpris	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	2.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Renovation	kr.	3.458	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	1.292.619
Husforsikring - anslået	kr.	6.000	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.	16.049			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.051 md. / 84.615 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.761 md. / 69.134 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Fuglebakken 2, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 501-5777
Ejerudgift/md.: kr. 1.337

Dato: 01.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 789.000

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:

Køber er selv forpligtet til 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.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.