



REAL

Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	282
Kontantpris	5.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.662	Grund m2	13.000
Byggear	2017	Energimærke	A2020

Sagsnr. **501-5773**

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: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Beskrivelse:

Midt i den rolige og familievenlige bydel i Thyregod, med indkørsel direkte fra det nyeste parcelhuskvarter, finder man denne helt unikke ejendom, der nu udbydes til salg. Ejendommen udstykses i forbindelse med salget, medfølgende jordareal udgør ca. 1,3 ha. jord, som ligger omkring bygningerne. Stuehuset er opført i 2017 og senere tilbygget. Integreret garage på 56 m². Stor hal på 220 m², opført i 2021. Hertil maskinhus på 150 m² fra 1995.

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: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

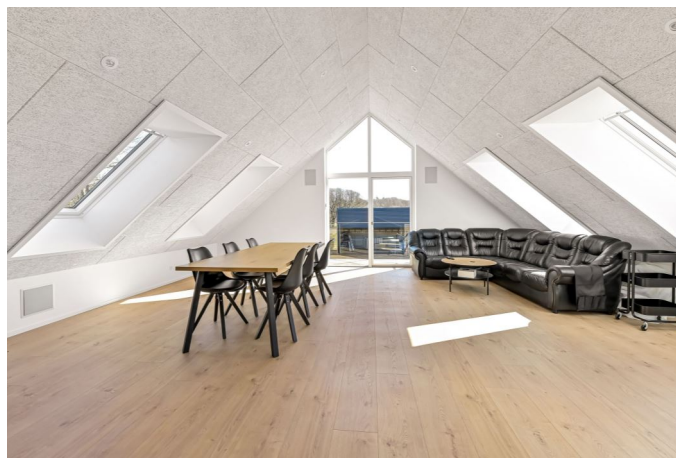
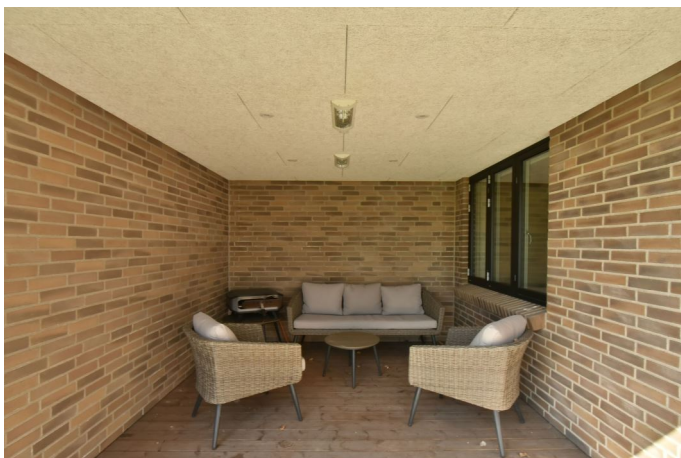
Dato: 25.02.2026



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

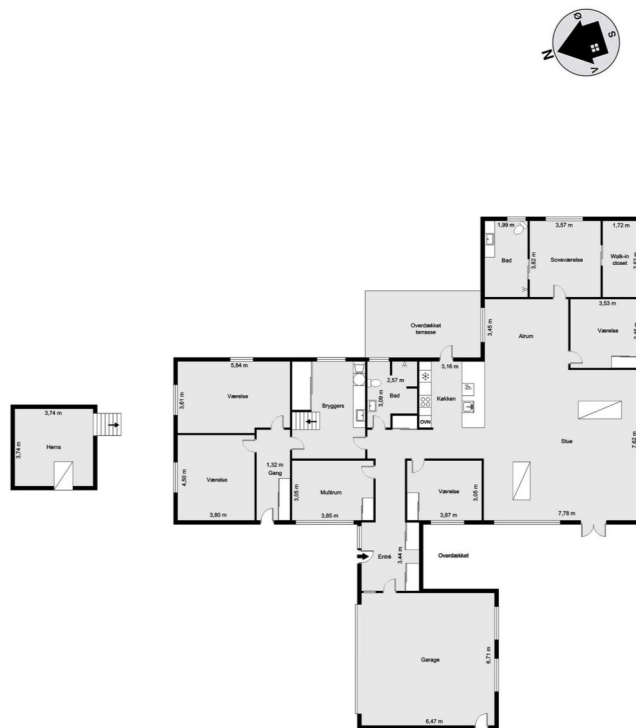
Dato: 25.02.2026



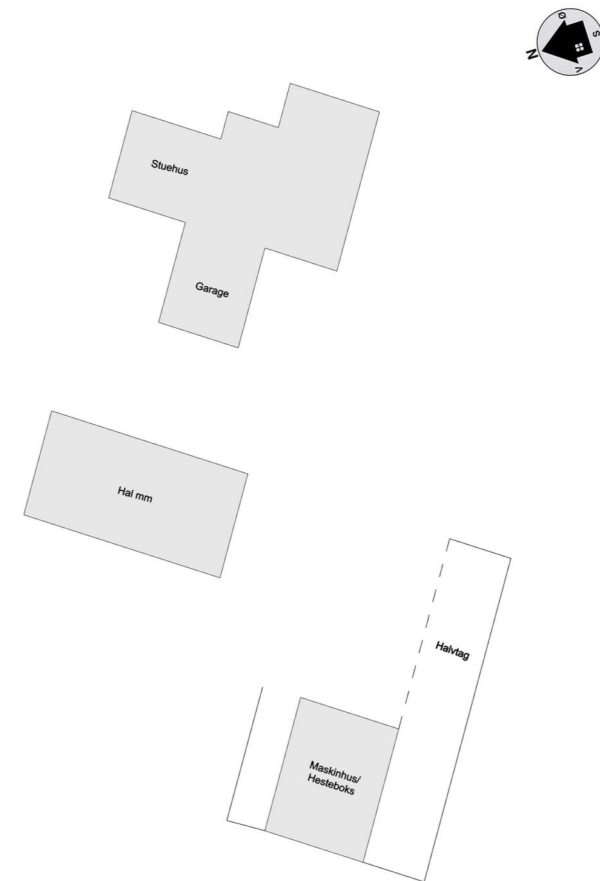
Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



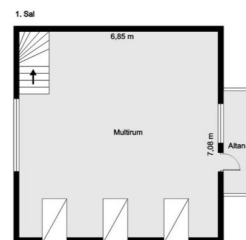
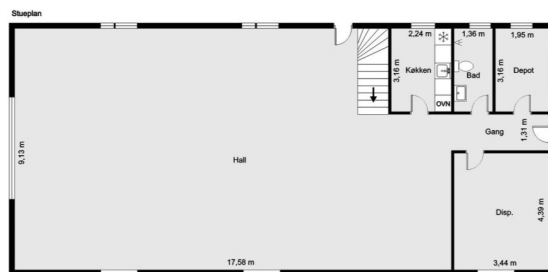
Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 a Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	4360420
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	5.395.000 kr.
Grundværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	400.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	13.000 m ²
Boligareal i alt:	282 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	56 m ²
Værksted fra 2021:	220 m ²
Udhus incl. overdækning:	403 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Århus
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 8.568,00 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning og er til både opvarmning, husholdning og andet.

Der er gulvvarme i følgende rum: Overalt i stuehus, dog ikke i garage

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.012	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	4.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.000
Husforsikring	kr.	10.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	4.500	I alt	kr.	5.449.250
Rottebekæmpelse	kr.	231	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.		
Service varmepumpe/jordvarme	kr.	2.500			
Ejerudgift i alt 1 år		43.943			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.903 md./ 346.839 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.841 md./ 286.094 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026

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
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.897.290	1.897.290	1.899.186	DKK	2,1	121.462	24,25	3,21			Nej	
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	463.597	463.597	468.066	DKK	2,29	31.684	22,50	3,37			Nej	
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	989.034	989.034	997.491	DKK	2,29	56.991	29,75	3,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Siemens køleskab
Siemens emhætte
Siemens ovn
Siemens kogeplader
Siemens opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine
Bosch tørretumbler
Siemens mikroovn

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

31.05.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 4H.
27.11.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt transformerstation,
16.04.2024 Dok. om afrafaldserklæring

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 bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Planer:

Boligområde i Skovlunden III, Thyregod: https://dokument.plandata.dk/20_1318064_1728468552030.pdf
Boligområde i Skovlunden IV, Thyregod: https://dokument.plandata.dk/20_1318084_APPROVED_1259156033092.pdf
Boligområde syd for Skovlunden, Thyregod: https://dokument.plandata.dk/20_11306438_1728368583523.pdf
Kommuneplan 2021-2033: https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Kommuneplan forslag 2025-2037: https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Boligområde ved Vester Dørkenvej, Thyregod: https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf



Adresse: Skovlunden 140, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 501-5773
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 25.02.2026

Boligområde ved Sdr. Stationsvej i Thyregod:
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf
Boligområde ved Vester Dørkenvej i Thyregod:
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf
Planstrategi 2015 Vejle Kommune: https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 Vejle Kommune: https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Planstrategi Trekantområdet: https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf
Varmeplan:
<https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/bolig-og-oekonomi/varmeforsyning/kan-jeg-faa-fjernvarme-i-min-bolig/>
Fredning: <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/190003>

i nærværende salgssopstilling er således anslået. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgssopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Udvikling af boligområde

Køber accepterer at der på naboejendommen på sigt kan udvikles et nyt boligområde, jf. lokalplan.

Internet- og antenneforhold:

Fibernet - Altibox samt mulighed for Stofanet (fællesantenne)

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.

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Markvandingsanlæg

Bag maskinhuset ligger der en markvandingsboring, som er i drift. Denne boring vil efter udstykning tilhøre den til enhver tid værende ejer af markerne rundt om ejendommen. Der vil blive tinglyst en servitut, således at brugeren af markvandingsboringen skal betale for drift og reparation af boring. Såfremt boringen på et tidspunkt helt skal fornyes, er brugeren forpligtet til at etablere ny boring på egne arealer.

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.

- hems i udhus er ikke registreret
- hems i stuehuset er ikke registreret
- det bemærkes at hallen på 220 m² ikke indeholder beboelsesareal

Udstykning

I forbindelse med salg udstykkes ejendommen, så der på denne ejendom bliver et jordtilliggende ca. 1,3 ha jord. Det må forventes, at der bliver ændringer i ejendomsværdi, grundværdi og beskatning, idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet. Offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag

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.