

REAL



## Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>88</b>
Kontant	<b>495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.308</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>716</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **501-5801**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://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 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026



### Charmerende parcelhus med potentiale og skøn have

Charmerende parcelhus med potentiale og skøn have.

Velkommen til dette oprindelige rødstens parcelhus fra 1964, der byder på en verden af muligheder for den rette køber. Med sine 88 m<sup>2</sup> er huset ideelt for både førstegangs-købere, den lille familie eller parret, der ønsker at sætte deres eget præg på et hjem med sjæl og historie. Belliggende i et roligt kvarter, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af privatliv og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder.

Indenfor finder du et praktisk bryggers, med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Køkkenet er funktionelt indrettet med en hyggelig lille spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes. Den rummelige stue har masser af lysindfald fra de store vinduer. Her er rig mulighed for at skabe både en indbydende sofakrog samt plads til det store spisebord, hvor hele familien kan samles.

Soveværelset er udstyret med et lille walk-in closet, hvilket giver god opbevaringsplads. De to ekstra værelser kan anvendes som børneværelser, kontor eller hobbyrum alt efter behov. Badeværelset er simpelt men funktionelt indrettet.

Udenfor venter en dejlig have fyldt med små bede og grønne planter – perfekt for dem der elsker at pusle i haven eller blot nyde naturen omkring sig. Tilhørende er en carport og et skur/værksted, som tilbyder plads til gør-det-selv projekter eller ekstra opbevaring. Den overdækkede terrasse inviterer til afslapning året rundt uanset vejret.

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

Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Walk-in-closet



Værelse

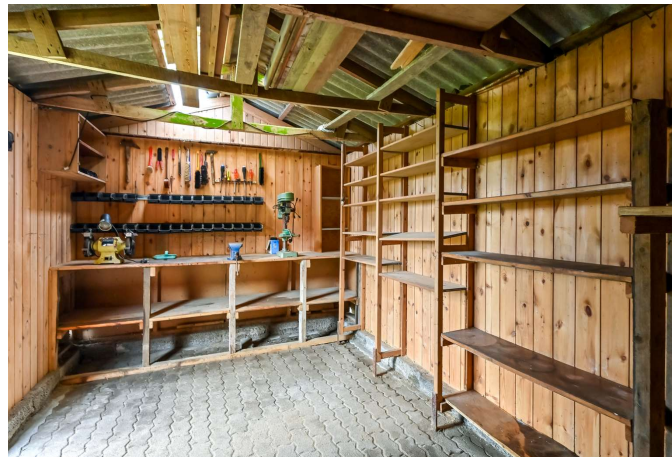
Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026



Værelse



Værksted



Ejendommen



Terrasse



Have



Have



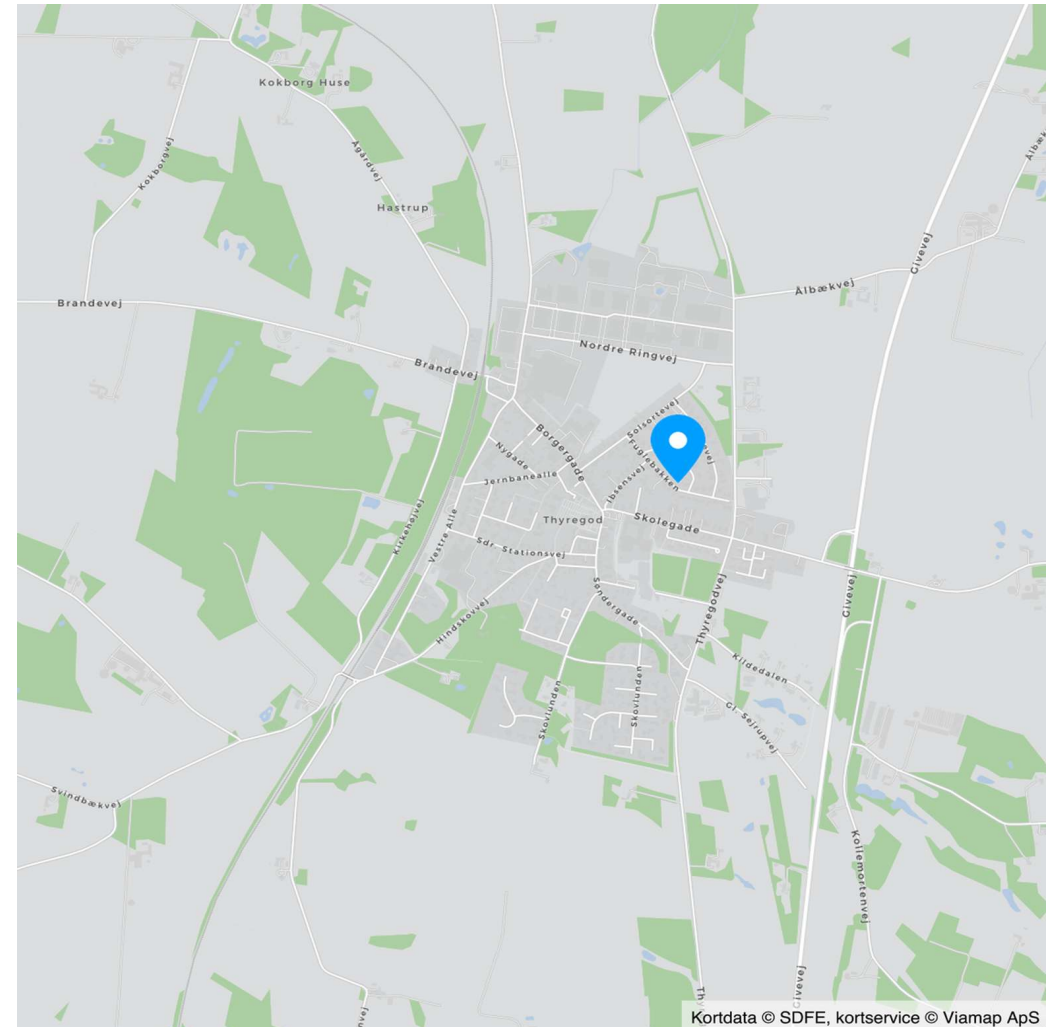
Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2cb Thyregod By, Thyregod  
BFE-nr.: 4360171  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 717.000  
Grundværdi: 279.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 573.600  
Grundlag for grundskyld: 223.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 716 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 88 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 22 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.06.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv  
- Nr. 2: 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):

Køleskab (Vestfrost), Ovn (Kitchen, Bordovn), Kogeplade (Keramisk), Emhætte (Wasco), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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.: 20.400 Forbrug: 2.000 m<sup>3</sup>

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: Ingen.

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 F



Adresse: Fuglebakken 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.925	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	97	I alt	kr.	506.603
Husforsikring	kr.	6.873	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.	15.700			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.280 md. / 27.362 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 15, Thyregod, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5801  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 21.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**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:**

Det er indlagt fibernet i huset. Køber er selv ansvarlig for tilmelding og dækning af 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 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.

**Dødsbo sælger - Ansvarsfraskrivelse**

Da sælger er et dødsbo, er det aftalt, at afsnittet "Ejendommens fysiske forhold" i standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale ikke er en del af nærværende handel.

Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en elinstallationsrapport, tilstandsrapport, tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber har fået udleveret de nævnte dokumenter og erklæringer. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrer afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.