

Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**73**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.197**	Grund m^2	**1.091**
Byggeår	**2006**		

Sagsnr. **501-6086**

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Velholdt Laurbo-fritidshus i Vesterlund med lukket have og skønne terrasser

Velkommen til et særdeles velholdt fritidshus fra Laurbo, opført i 2006 og isoleret som helårsbolig. Her får I 73 veldisponerede m² med kvalitetspræg, sortmalet facade, robuste IBF-tagsten samt smukke vinduer og døre i mahogni. Huset har kun haft én ejer, er aldrig udlejet og fremstår med en sjælden omhu, der mærkes både inde og ude.

Planløsningen er indbydende og funktionel. Entréen har klinkegulv med gulvvarme, og badeværelset er flot opmuret med bruseniche, væghængt toilet og god skabsplads. To rummelige soveværelser med ensidigt loft til kip giver fine rammer om nattesøvnen. Husets naturlige samlingspunkt er den skønne stue i åben forbindelse med køkkenet og spisepladsen, hvor en hyggelig alkove tilfører ekstra stemning og plads til afslapning.

Fra køkkenet træder I direkte ud på den lækre overdækkede terrasse, som forlænger sæsonen, og gør det let at nyde måltider i det fri. En varmepumpe fra 2025 og en brændeovn sørger for komfort på kølige dage. Udenfor venter en dejlig lukket have med flere terrasser og gode sol- og lækroge, mens redskabsrummet og det solide brændeskur giver praktiske rammer til fritidslivet. Alt fremstår velholdt og klar til at blive taget i brug.

Beliggenheden i sommerhusområdet ved Vesterlund kombinerer ro, natur og nem adgang til oplevelser. Området grænser mod Odderbæk, og flere gåruter og stier inviterer til ture i det grønne. Der er fællesarealer med blandt andet legeplads og pavillon. Give ligger tæt på med butikker, spisesteder og gode indkøbsmuligheder, mens Rørbæk Sø nås på cirka ti minutter. Legoland, Lalandia og Givskud Zoo ligger alle omtrent en halv times kørsel herfra.

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Entré



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Alkove



Spiseplads



Spiseplads

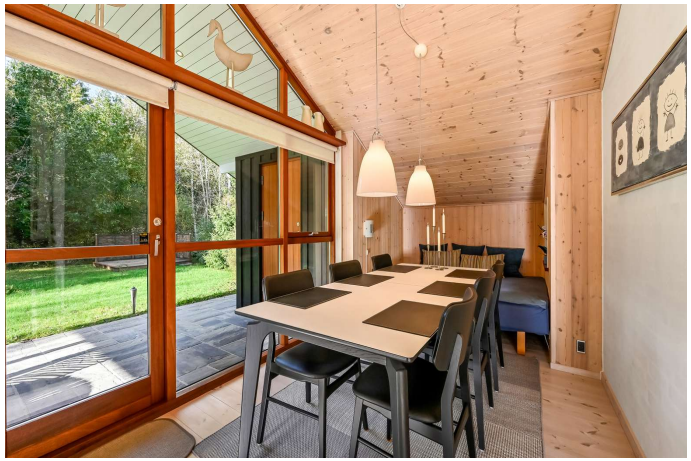
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Spiseplads



Spiseplads



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



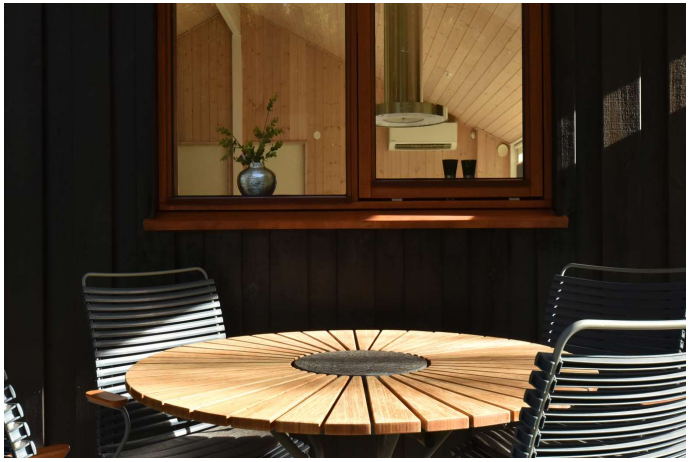
Fritidshuset



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Grund

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

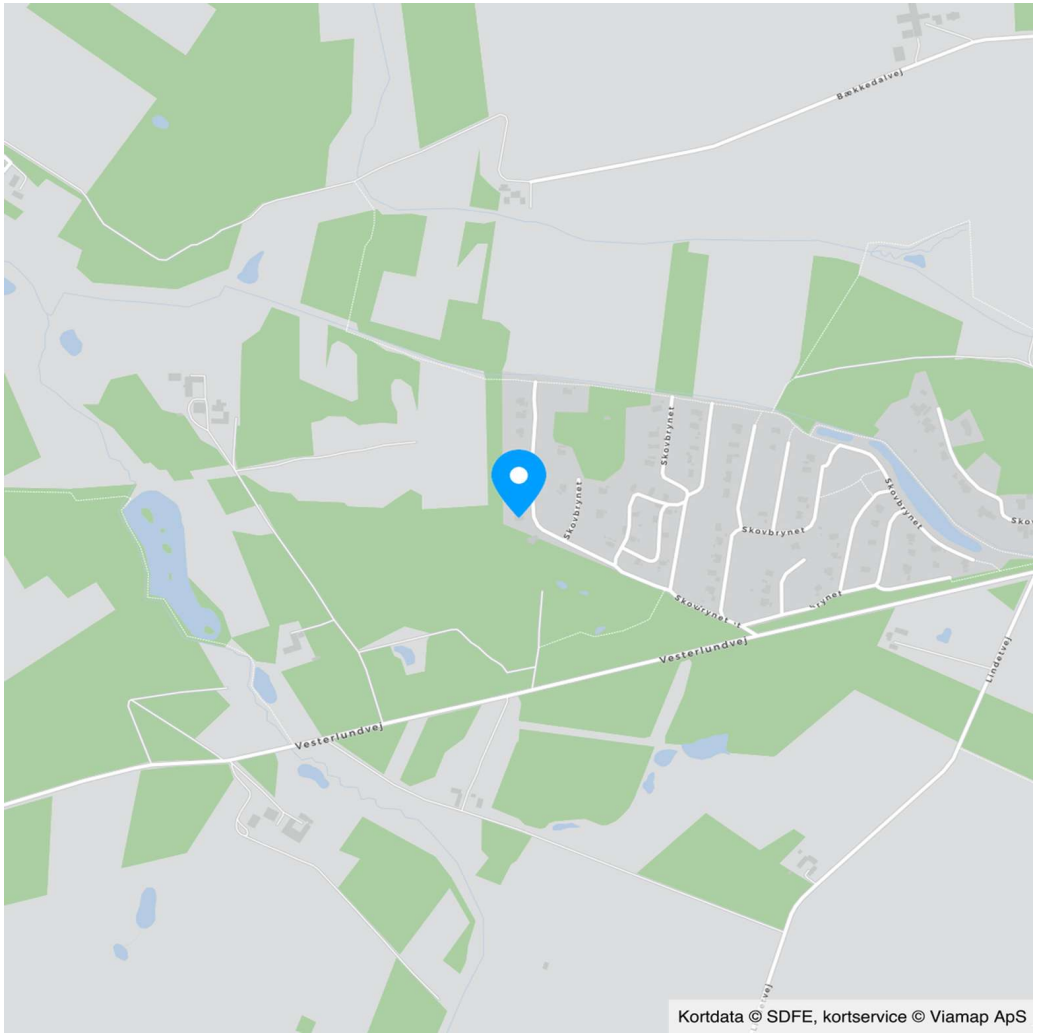
Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kort

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6ck Lindet By, Vester
BFE-nr.:	9810320
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.139.000
Grundværdi:	226.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	911.200
Grundlag for grundskyld:	180.800

Arealer**

Grundareal:	1.091 m^2
Boligareal i alt:	73 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	4 m^2
Udhus:	14 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 (Integreret), Opvaskemaskine (Integreret), Ovn (AEG, Indbygningsovn), Kogeplade (AEG), Emhætte (Thermex)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger har udarbejdet en liste med effekter som fjernes fra fritidshuset inden overtagelsen. Listen udleveres af mægler.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.12.1979 - Dok om trykledning, Prioritet forud for pantegæld 51_M_205
- Nr. 2: 11.01.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 5F
- Nr. 3: 18.01.1985 - Lokalplan nr. 24
- Nr. 4: 15.03.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 06.10.1992 - Lokalplan nr. 24, påtegning

Planer
Kommuneplan 99.S.1 - Sommerhusområde ved Skovbrynet i Vesterlund
Lokalplan 089024 - Sommerhusområde (Lok24) ved Skovbrynet (vest), Vesterlund

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af forsikring pr. overtagelsesdagen.
Udhuse er dækket med bygningsbrand og svamp & insekt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Sælgers årsforbrug 1.876 KWh til cirka kr. 4.500,00 som dækker forbrugs-el og varme.

Der er gulvvarme i husets entré og badeværelse.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Skovbrynet 147, Vesterlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-6086
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.647
Grundskyld	kr.	1.898
Renovation	kr.	2.322
Ejendomsbidrag for fast ejendom 2026 (Skorstensfej. & skadedyr)	kr.	741
Forsikringspræmie	kr.	3.461
Grundejerforening	kr.	1.300
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.370

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
I alt	kr.	1.411.427

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v.
- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.018 md. / 96.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.533 md. / 78.399 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. 6: hovedstol kr. 414.000
Nr. 7: hovedstol kr. 122.000
Nr. 8: hovedstol kr. 173.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Skovbrynet Vesterlund
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Skødeberigtigelse
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.

Separatkloakering
Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Regnvand håndteres på egen grund i faskiner.

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.

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/omprojektet/ samt https://energiparkgive.vejle.dk/.

Internetforhold
Internetforsyning: Altiboks
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
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.

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.