



REAL

Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	153
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	258
Ejerudgift	2.429	Grund ha	8,7050
Byggeår/ombygget	1923/1992	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5077**

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: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse:

Der er så skønt på landet, med fred, ro, smukke omgivelser og god plads. Ejendommen her på Ålbækvej som sælges, er både charmerende, velholdt, og kan opfylde drømme om at nyde og bruge naturen, jagt, have eget hestehold hjemme eller andre pladskrævende interesser. Er du naturmenneske eller jæger, så er stedet her noget for dig. Her er nemlig et rigt dyreliv.

(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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

Heste-/jagtejendom med skøn beliggenhed!

Der er så skønt på landet, med fred, ro, smukke omgivelser og god plads. Ejendommen her på Ålbækvej som sælges, er både charmerende, velholdt, og kan opfylde drømme om at nyde og bruge naturen, jagt, have eget hestehold hjemme eller andre pladskrævende interesser.

Ejendommen er opført i 1923 og står flot og indflytningsklar overalt. Udefra bliver man mødt af en tilbagetrukket og uforstyrret beliggenhed, som ved ejendommen overgår til åbne rummelige omgivelser, og en langstrakt udsigt. To søer findes her, hvoraf den ene ligger idyllisk tæt på bygningerne. Området er åbent, men med en ydre ramme af store træer, som skaber både læ og privatliv. Her er rigt dyreliv, med bl.a. rådyr som næsten dagligt kommer helt tæt på bygningerne.

Foran huset er der stor gårdsplads, med flisebelægning langs bygningerne. Her er plads til både parkering, og hygge. Der er orden i tingene overalt, og sådan er det alle steder på ejendommen, både ude og inde. Omgivelserne, der består af et stor dybt haveanlæg, omkranset af træer, buske og gode græsarealer, hvor man får plads til både leg, boldspil og udeliv. Her er bålhus/overdækket terrasse og også græsfolde til dyrehold eller jagt. Ejendommens godt 8,7 ha er fordelt med ca. 4 ha græsfolde og 4 ha skov.

Indenfor i boligen får man 153 m² fordelt på to plan. Stilen er varm og flot, holdt i lyse toner, der spiller sammen med ejendommen. I køkken/alrummet er der skønt gennemgående lys, og god plads til at familien kan samles. Gulvet er belagt del med smukke marmor naturklinker og trægulv. Her er udgang til vestvendt stor terrasse på havesiden, og ved siden af ligger den hyggelige stue, som har et fantastisk lysindfald fra en stor karnap.

I stueplan ligger desuden baggang, med trappe til 1. sal og også et nyt lækkert badeværelse fra 2019. På første sal finder man soverummene, som der er tre af, alle rummelige og enkelte med synlige hanebånd. Ejendommen er særdeles økonomisk at bo i, her er jordvarme der forsyner med varme og varmt brugsvand, mens et 6 kwh solcelleanlæg yder strøm til ejendommen.

Udbygningerne er udnyttet med dobbelt garageanlæg, og værksted nærmest boligen, mens der i den bagvedliggende del, er indrettet med hestebokse og sadelrum. Der er nem adgang med hesteholdet, via direkte udgang i bunden af stalden, frem til de tilhørende folde, hvor der i øvrigt også findes et læskur/løsdrift med frostfri vandkop.

Ejendommen er placeret kun 2,5 km fra Thyregod eller 7 minutter fra motorvejen der fører mod henholdsvis Herning eller Vejle. Grunden grænser op mod Odderbæk, og man som jordbesidder bliver en del af et velfungerende vandlaug. Nærmeste skole og indkøb ligger i Thyregod, alternativt henter Thorlund friskole også deres elever ved ejendommens indkørsel.

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Indgang



Badeværelse



Badeværelse



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Repos 1. sal



Værelse på 1. sal

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Indkørsel



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udbygning/stald



Stald

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Overdækket terrasse



Fold



Fold



Jordtilliggende



Jordtilliggende



Jordtilliggende

Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Set fra oven



Set fra oven



Set fra oven



Set fra oven



Set fra oven

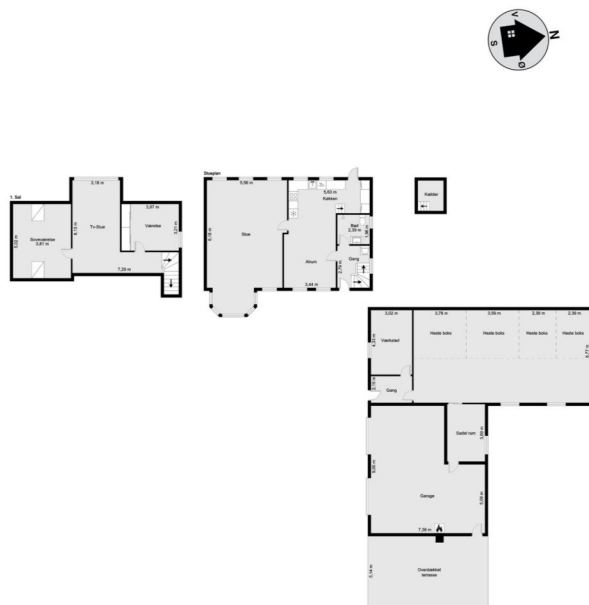


Set fra oven

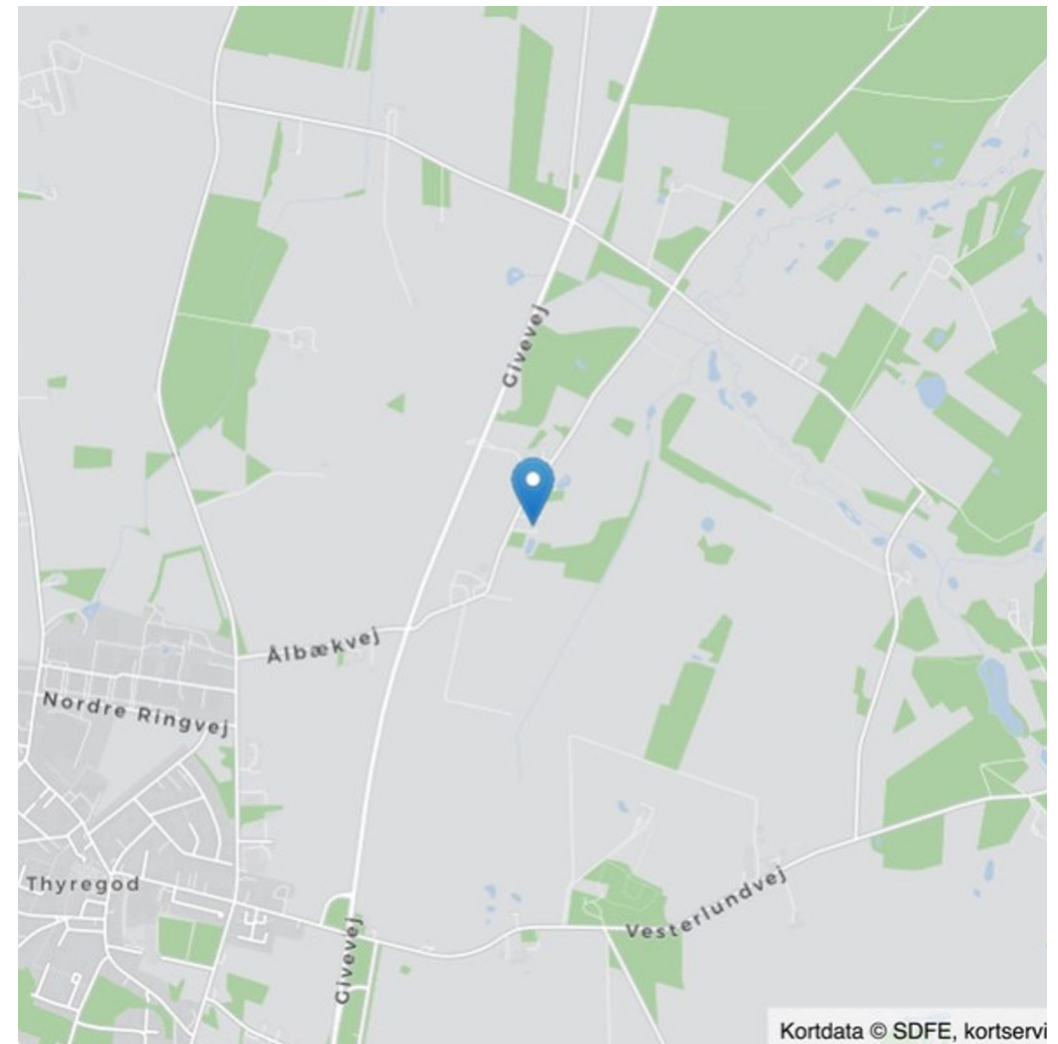
Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025



Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
2 h Thyregodlund, Thyregod	0,1454 ha	0 m ²
2 c Thyregodlund, Thyregod	8,0036 ha	1.230 m ²
3 c Thyregodlund, Thyregod	0,5560 ha	0 m ²
Arealer i alt	8,7050 ha	1.230 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Tiloversbleven landbrugsbygning	90 m ²	
Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning	90 m ²	
Nr. 4 Udhus	50 m ²	
Nr. 5 Udhus	28 m ²	
Bygningsareal i alt	258 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Intet medfølger

Besætning og beholdninger

Intet medfølger

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	1.795.000
Jorden	kr.	1.000.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	200.000
Købesum i alt	kr.	2.995.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Tiloversbleven landbrugsbygning	kr.	
Tiloversbleven landbrugsbygning	kr.	
Udhus	kr.	
Udhus	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	200.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ X	Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☒ X	Ja	☐ Nej
Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Der foreligger vandanalyse af			

d.25.09.2023. Alle værdier er inden for gældende normer, med undtagelse af pH værdien som er mål til 6,6 (skal ligge mellem 7 og 8,5). Den lave pH værdi er dog gældende for store dele af Jylland.
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Septiktank - nedsivning med sivedræn
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen sådanne aftaler
Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen sådanne aftaler
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen sådanne aftaler
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen sådanne aftaler

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ X Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ X Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ X Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Ingen drift på ejendommen



Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 h Thyregodlund, Thyregod m.fl.
BFE-nr.:	1466165
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Septiktank - Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1923/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.047.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.365.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	837.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.092.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	8,7050 ha
- heraf vej	1.230 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	258 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.02.1950 Tillægstekst Dok om vej mv - **Servitut kan ikke findes**
Nr. 2 lyst d. 24.08.1982 Tillægstekst Dok om ret til jordkabler mv, Vedr 3C 2C
Nr. 3 lyst d. 28.11.2014 Dekl. rådighedsindskrænkning areal ved Oddebæk vådområde
Nr. 6 lyst d. 02.07.2025 Anvendelsesforhold

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab mrk. Samsung
Opvaskemaskine mrk. Samsung
Komfur mrk. Siemens
Emhætte mrk. ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Århus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 9.952,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Sælgers faktiske forbrug udgjorde i 2024 kr. 19.719,56. Beløbet er for alt købt el til både varme, varmt vand og forbrugsel. Herfra kan fratrækkes det beløb, som er afregnet af Vindstød for produktion af strøm.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Internet
Altibox

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.

Oplysning om foreløbig ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejerudgifter i salgsopstillingen er beregnet/anslået ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Salgsopstillingen tilrettes så snart nye tal foreligger.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.



Adresse: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	11.466	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Husforsikring	kr.	8.917	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.707	I alt	kr.	3.014.850
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	163			
Årlig tømning af septiktank	kr.	850			
Statsafgift vand/spildevand, anslået	kr.	2.431			
Ejerudgift i alt 1 år		29.148			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.797 md./ 189.564 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.035 md./ 156.417 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 3 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: 22.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Ålbækvej 23, Thyregodlund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 501-5077
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 24.11.2025

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:

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/1% Obligationslån	Obligationslån	2.654.000	2.654.000	2.076.119	DKK	1	80.932	23,25	4,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.