



REAL

Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	4.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.211	Grund m ²	6.556
Byggeår/ombygget	1969/1977	Energimærke	+ C

Sagsnr. **501-4917**

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: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026



Super lækkert og indflytningsklart hus

I naturskønne omgivelser nær Thyregod udbydes denne rummelige og moderniserede villa på hele 216 m² bolig og med yderligere 50 m² rigtig god kælder. Ejendommen er beliggende på en stor og kuperet grund på 6.556 m², omgivet af høje træer og fredfyldt natur, og samtidig med nem adgang til både byen og motorvejen.

Boligen har gennemgået en omfattende renovering inden for de seneste tre år og fremstår i meget flot stand.

I stueplan bydes der velkommen i en praktisk entré med bryggersfunktion, som fører videre til henholdsvis køkken/alrum og en hyggelig og indbydende tv-stue. Herfra er der åben forbindelse til det store køkken/alrum med store vinduespartier og udgang til en omkransende træterrasse, hvor naturen kan nydes i fulde drag. Køkkenet er et moderne Invita-køkken udstyret med alle nødvendige hvidevarer, og i alrummet er der installeret brændeovn for ekstra hygge og varme. Gulvene er primært i træ, og stueplanet er udstyret med behagelig gulvvarme og troldekt lofter.

På førstesalen er indretningen både funktionel og rummelig med to store værelser med ovenlysvinduer, et depotrum, et stort badeværelse samt et soveværelse. Også her er der gulvvarme på badeværelset.

Kælderen rummer flere disponible rum og huser bl.a. husets luft-til-vand-varmepumpe. Ejendommen har desuden både egen vandboring og minirensesanlæg, hvilket giver en høj grad af selvforsyning.

Villaen er beliggende i cykelafstand til Thyregod, en velfungerende stationsby med skole til og med 9. klasse, idræts- og svømmehal samt gode indkøbsmuligheder. Motorvejstilslutning findes ca. 5 km fra ejendommen, hvilket sikrer nem adgang til resten af landet.

(se flere oplysninger 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: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

Det skal bemærkes, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der planlægges en energipark med bl.a. vindmøller og solceller. Såfremt projektet realiseres, vil den nærmeste vindmølle blive placeret ca. 750 meter fra ejendommen. Køber vil i den forbindelse kunne indtræde i aftaler om værditabsgodtgørelse og en salgsoption til energiselskabet til en på forhånd fastsat pris. (Det betyder med andre ord, at såfremt man som køber af ejendommen ikke ønsker at bo på ejendommen, når projektet er igangsat, så er energiselskabet pligtig til at købe huset, såfremt man ikke ønsker at bo der). Nærmere info og størrelse på værditab/salgsoption kan fås hos ejendomsmægler.



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

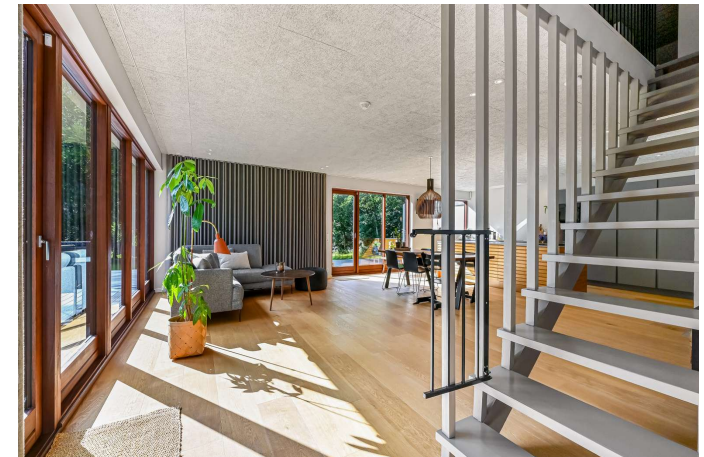
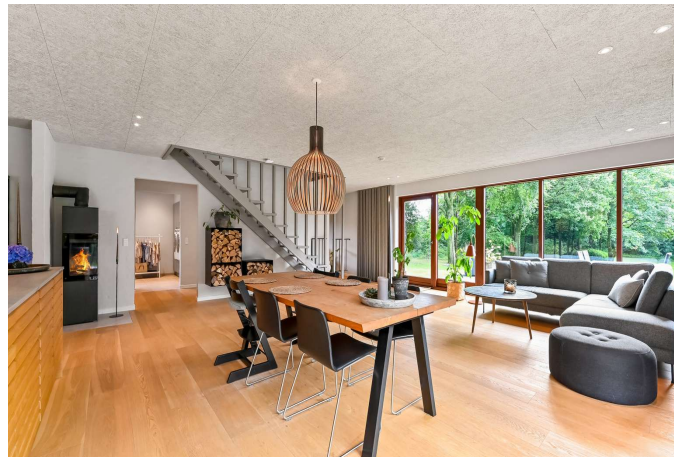
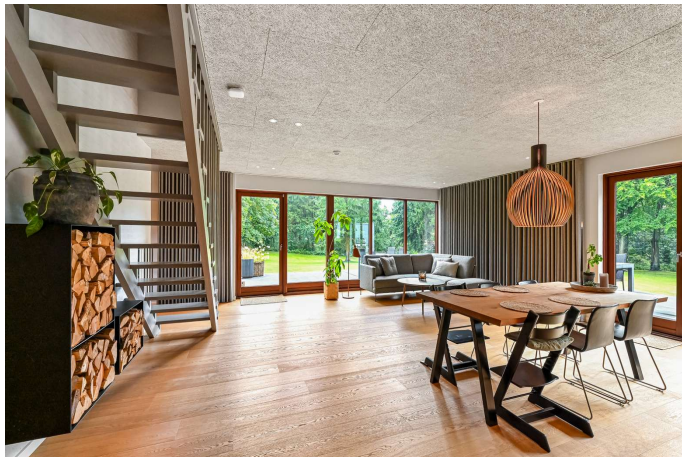




Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026





Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

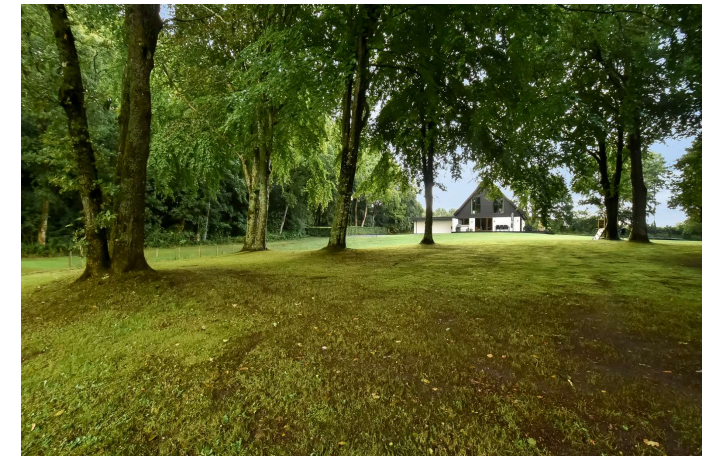




Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

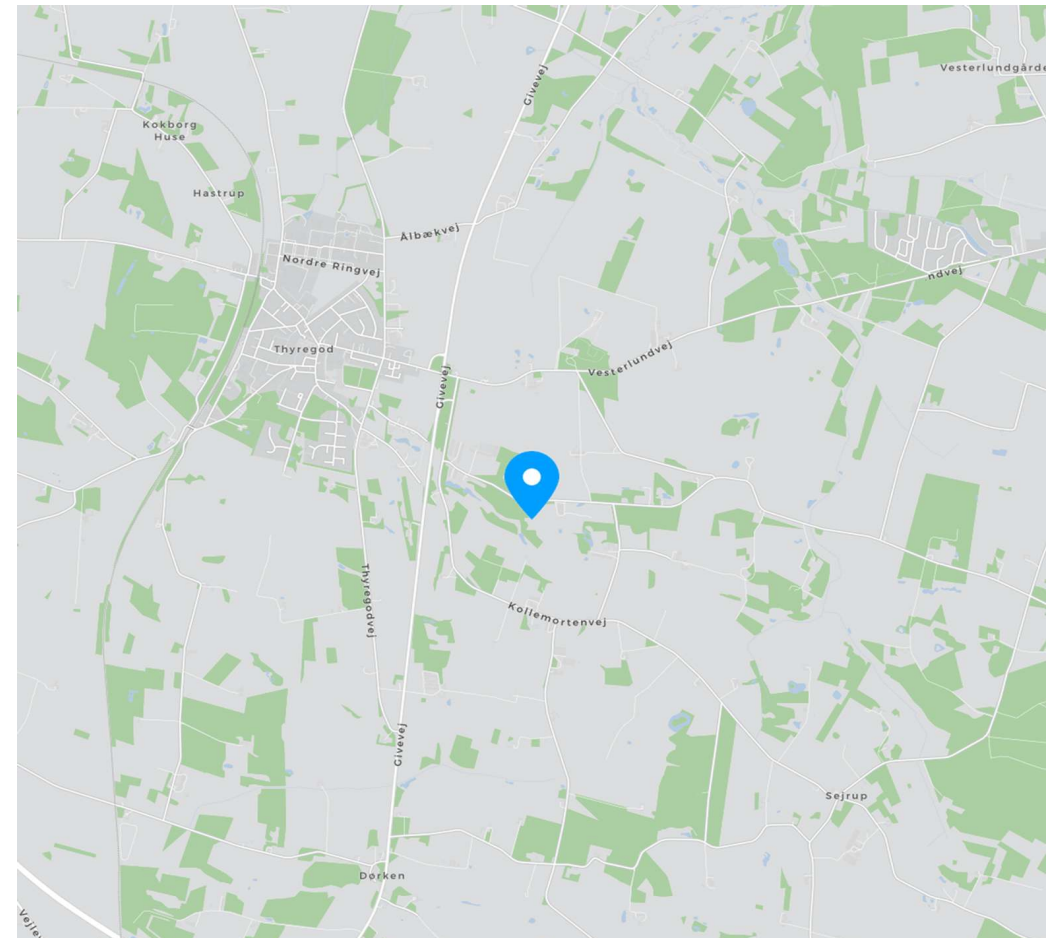
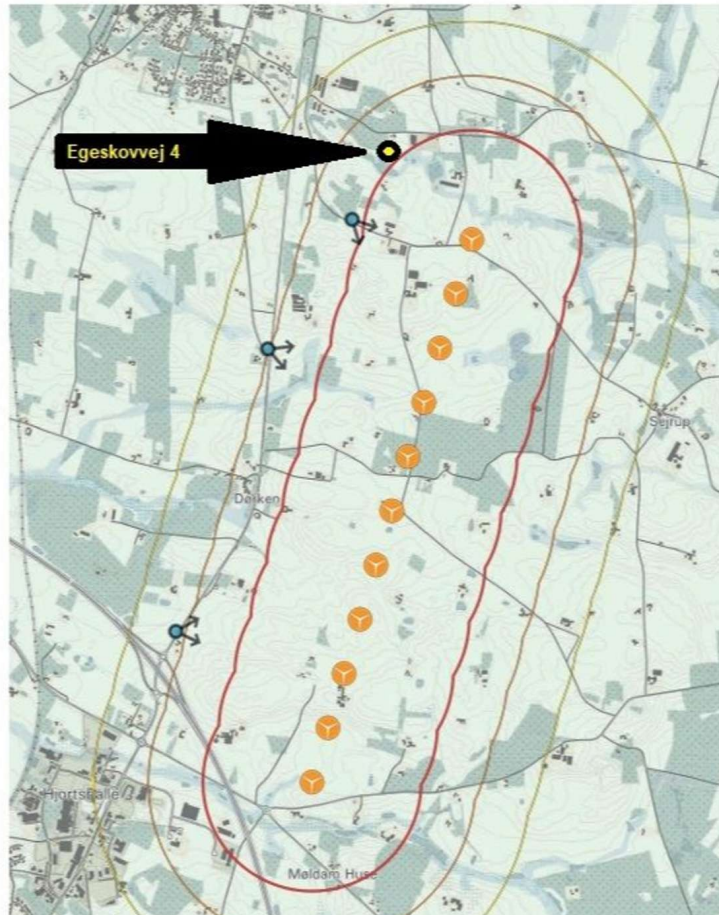
Muligt kommende energiprojekt i området

Se løbende informationer og nyheder på www.energi-parkgive.dk.

Projektet er endnu ikke godkendt, og det er således uvist om projektet bliver gennemført.

Ejendommen Egeskovvej 4 ligger i området kaldet 6 x TH (mellem 720-1.080 m. fra møllerne).

Salgsoption kan benyttes af alle indenfor dette område, og alle kan søge værditab. Jf. informationsmateriale fra Energi-park Give.



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9I Thyregodlund, Thyregod
BFE-nr.: 4360997
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1969/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.977.000
Grundværdi: 699.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.581.600
Grundlag for grundskyld: 559.200

Arealer**

Grundareal: 6.556 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 50 m²
Carport: 42 m²
Udhus: 33 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: 16.12.1967 - Dok om at 9L ikke yderligere udstykkes
- Nr. 2: 30.11.2009 - Påbud om rensning af spildevand

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr), Ovn (De Dietrich), Kogeplade (De Dietrich induktionskogeplade), Emhætte (Integreret), Kom-biovn (De Dietrich), Fryser (Liebherr), Køleskab (Liebherr), Quooker (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

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: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug: 18.896 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør i gennemsnit ca. kr.
15.000 pr. år til varme og varmt vand.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: SOP: Minirensanlæg med direkte udledning

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.066	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	5.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.395	I alt	kr.	4.222.050
Skorstensfejning	kr.	740	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Tømning af septik/trixtank	kr.	850			
Statsafg. vand/spildevand	kr.	1.723			
Service varmepumpe	kr.	1.995			
Service minirensaanlæg, anslået	kr.	3.000			
Husforsikring	kr.	11.760			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.527			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.815 md. / 225.779 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: Egeskovvej 4, Egeskov, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 501-4917
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.577.832
Nr. 4: hovedstol kr. 825.000
Nr. 5: hovedstol kr. 803.000

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.

Antenne-/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.

Vand:

Der er egen vandboring på ejendommen. Vandanalyse af 18.09.2025 foreligger. Alt ok.

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om en brændeovn fra 2010.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.