



REAL

Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	246
Kontant	1.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.938	Grund m ²	1.113
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5862**

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: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026



Stor bolig med plads til den store familie

Rummelig og særdeles alsidig villa med hele 246 m² bolig, gode udhusbygninger, stor carport og en skøn, stemningsfuld have med flere hyggelige opholdsmiljøer. Her får I en ejendom med masser af plads – både inde og ude – og med en indretning, der åbner for flere forskellige anvendelsesmuligheder.

Villaen ligger i det velfungerende lokalsamfund Thyregod, hvor hverdagens faciliteter er samlet inden for kort afstand. Her finder I blandt andet indkøb, skole, daginstitutioner samt gode fritidsmuligheder for både børn og voksne. Byen byder desuden på idræts- og svømmehal, og omkring Thyregod venter naturskønne omgivelser tæt ved udspringene til både Gudenåen og Skjern Å. Samtidig er der kort afstand til Give og gode forbindelser til motorvejsnettet, hvilket gør beliggenheden attraktiv for pendlere.

Ejendommen har været i nuværende ejers hænder siden 2000 og er løbende tilpasset familiens behov. I 2022 blev boligen udvidet med en tilbygning på 24 m², og i 2017 blev vinduer og døre udskiftet.

Boligen er i dag indrettet med separate boligafsnit i stueplan og på førstesalen. Det giver oplagte muligheder for eksempelvis den store familie, flere generationer under samme tag eller jer, der blot ønsker ekstra plads og fleksibilitet. Ejendommen kan naturligvis også anvendes som én samlet familiebolig.

(se nærmere beskrivelse 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: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026

I stueplan træder I ind via et overdækket areal til bryggerset. Herfra fortsætter boligen til et køkken fra 2022 med hårde hvidevarer og videre i åben forbindelse til spise- og opholdsstuen, som danner et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Etagen rummer desuden en stor kontorafdeling, soveværelse i den nyere tilbygning samt badeværelse med bruseniche. Hertil kommer en hyggelig udestue med et dejligt lysindfald og god forbindelse til haven.

På førstesalen findes et selvstændigt indrettet boligafsnit med køkken/alrum, stue, to værelser og badeværelse med brus. Her er desuden en integreret udestue, hvorfra der er udsigt over området.

Til ejendommen hører desuden en stor carport med et rummeligt hobbyværksted, disponibelt rum samt toilet. Det giver gode muligheder for værksted, hobbyaktiviteter, opbevaring eller andre praktiske formål. Det bemærkes, at toilettet i hobbyværkstedet ikke er godkendt eller registreret på BBR.

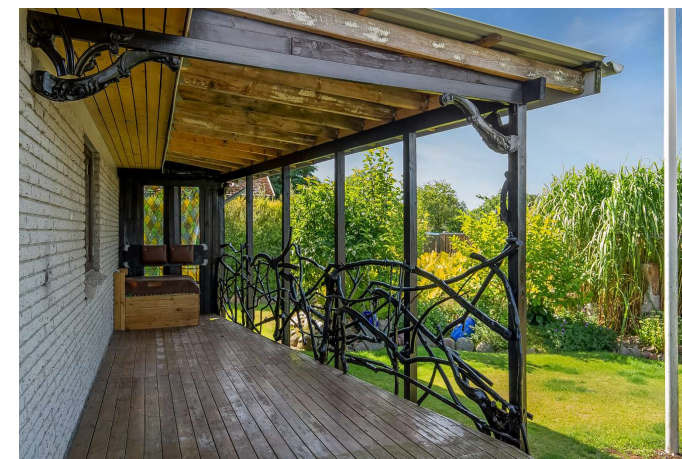
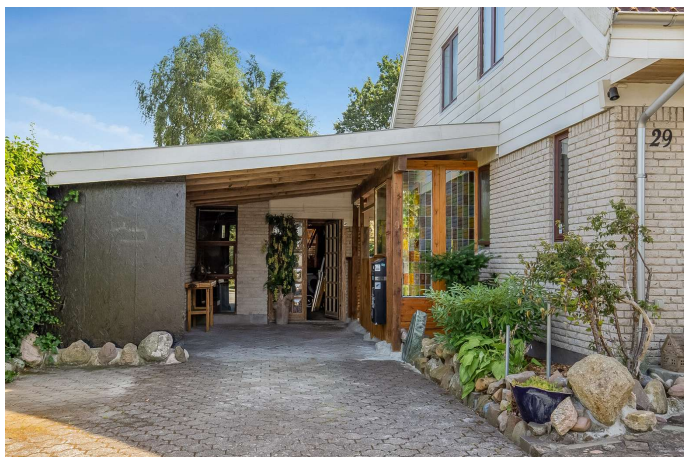
Udendørs er der gjort meget ud af at skabe en have, der både indbyder til afslapning og samvær. Rundt omkring på grunden findes flere små oaser og hyggelige opholdssteder, herunder grillområder, solterrasse og overdækket terrasse. Haven er varieret og stemningsfuld og byder på nye kroge og oplevelser, efterhånden som man bevæger sig rundt på grunden.

Syrenvænget 29 er kort sagt en ejendom for jer, der søger god plads, fleksible indretningsmuligheder og et skønt udeliv – alt sammen i et aktivt lokalsamfund med naturen tæt på.

Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

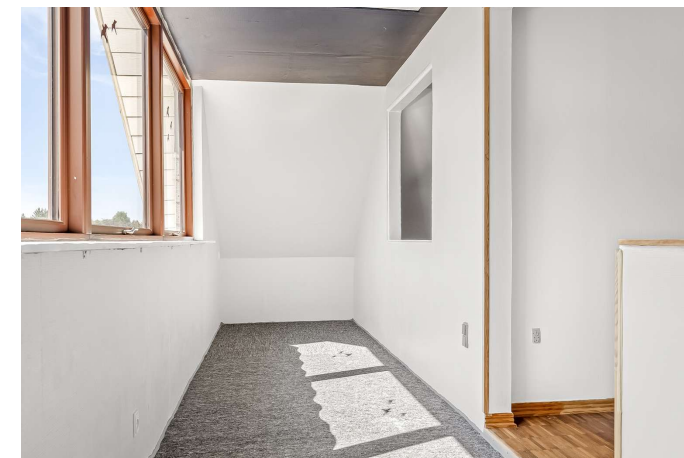
Dato: 29.08.2026



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

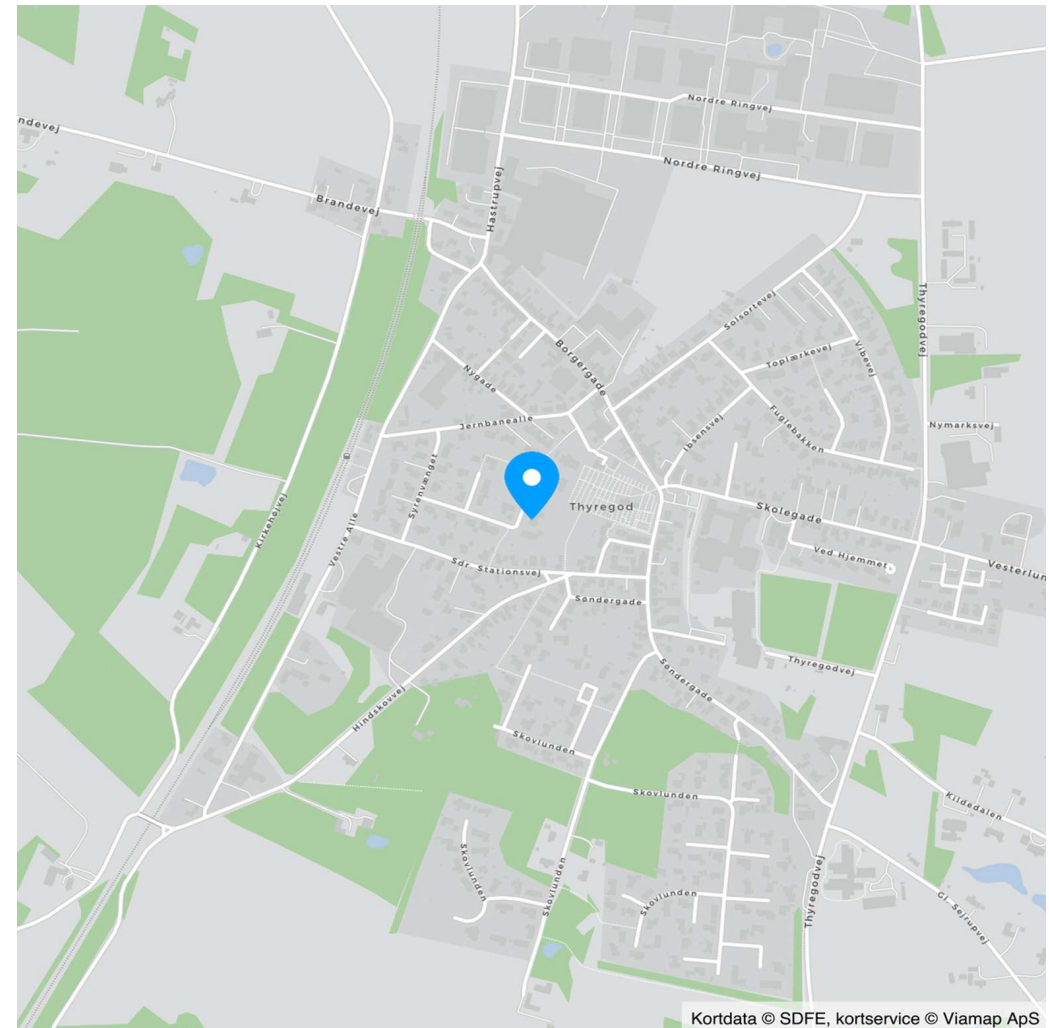
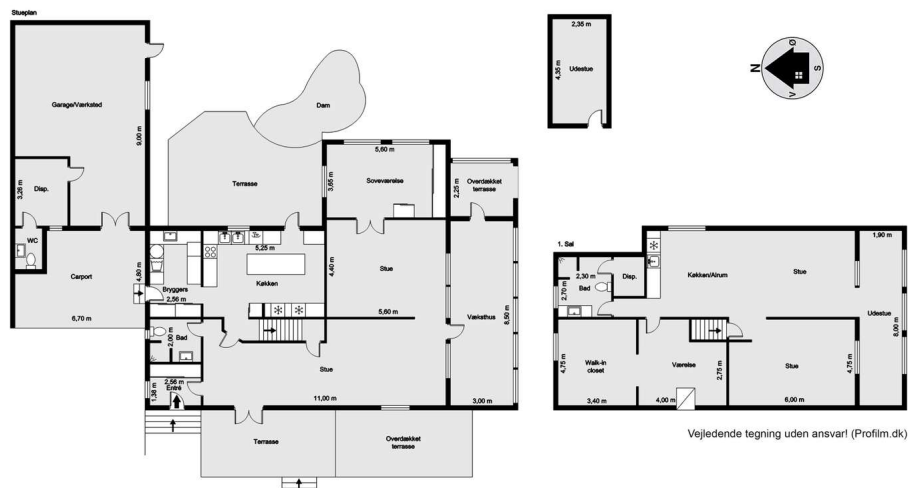
Dato: 29.08.2026



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026





Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6fh Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360610
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.488.000
Grundværdi: 476.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.190.400
Grundlag for grundskyld: 380.800

Arealer**

Grundareal: 1.113 m²
Boligareal i alt: 246 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 41 m²
Garage: 47 m²
Carport: 35 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: 28.06.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5X

Planer

Kommuneplan 21.B.5 - Boligområde ved Sdr. Stationsvej i Thyregod

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (2 stk.), Opvaskemaskine (Asko), Ovn (Electrolux), Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 2.013 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug det seneste år: Evida distributør: kr. 7.418,52 + 6.177,58 i forbrug, i alt ca. kr. 13.600 pr. år.

Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse i stueplan.

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
 Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.071	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld	kr.	3.998	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Forsikringspræmie	kr.	8.535	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 13.450
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr. 1.519.300
Renovation	kr.	4.512	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/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.262		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.226 md. / 98.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.721 md. / 80.654 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Syrenvænget 29, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 501-5862
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 29.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.084.000
Nr. 3: hovedstol kr. 214.000
Nr. 4: hovedstol kr. 420.000
Nr. 5: hovedstol kr. 298.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Internetforhold

Internetforsyning: Altibox fibernet
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

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.

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Der gøres særligt opmærksom på, at flere småbygninger/overdækninger i haven ikke er godkendt. Ligeledes er toilet i garage ikke registreret på BBR.

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/om-projektet/> samt <https://energiparkgive.vejle.dk/>.

Oplysning om 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.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.