



REAL

Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	207
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.414	Grund m2	1.565
Byggear	1982	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5690**

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: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige villa på hele 207 m², opført i 1982 i klassiske rødbrune sten med betontagsten og indbygget carport på 85 m². Huset fremstår solidt og indbydende med gennemgående kvalitetsmaterialer og en gennemtænkt planløsning, der tilgodeser både familieliv og hyggelige stunder.

(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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Maiken Nørtoft



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

Indenfor bydes du velkommen i en entré med klinker, der leder videre til en praktisk baggang. Villaen rummer flere værelser – blandt andet et med udgang til haven – samt et lyst badeværelse med bruseniche, badekar og dobbelt vask. Køkken/alrummet er boligens naturlige samlingspunkt med rå murstensvægge, køkkenelementer med fyldningslåger, brændeovn og direkte udgang til terrasse og have. Herfra er der åben forbindelse til en hyggelig vinkelstue med pejs med indsats, der skaber en varm og afslappet atmosfære.

Boligen rummer yderligere et disponibelt rum, endnu et badeværelse samt et soveværelse med smukt trægulv. Planløsningen gør det muligt at indrette sig fleksibelt efter behov – hvad enten det er børnefamilien eller parret, der ønsker ekstra plads.

Opvarmning sker via elvarme, varmepumpe, solceller og brændeovn.

Grunden på hele 1.565 m² er et kapitel for sig. Med beliggenhed for enden af et lukket vænge og op til åbne, grønne arealer får du en fredelig oase med plads til både leg, haveprojekter og afslapning under åben himmel.

Her får du det bedste fra begge verdener – fredelige, naturskønne omgivelser kombineret med kort afstand til by, skole, togstation og indkøb. En villa, der indbyder til et liv i balance.

Beliggenheden i Thyregod er central. Byens skole, sportshal, daginstitution og svømmehal kan nås på 5 min., mens indkøb ligger blot 2 min. herfra. Vil man nyde naturen, ligger der rundt om Thyregod masser af flot og rig natur, med Gudenåen og Skjern Åens udspring tæt på. Der afgår tog fra Thyregod hver time mod Herning og Vejle. Thyregod har desuden korte afstande til bl.a. Give som ligger 8 km. herfra, Brande 10 km. og Vejle ca. 35 km. Samt kort afstand til motorvejen Vejle/Herning.

Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 ds Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	4360400
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Varmepumpe og elvarme og solceller
Opført/ombygget år:	1982

Arealer*

Grundareal:	1.565 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	85 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.07.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg

Planer:

Lokalplan - Boligområde i Skovlunden III, Thyregod -
https://dokument.plandata.dk/20_1318064_1728468552030.pdf
Kommuneplan - . Kommuneplan 2021 - 2033 -
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.867.000 kr.
Grundværdi:	700.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.493.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	560.000 kr.

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab
Siemens opvaskemaskine
Siemens ovn
Keramisk kogeplade
Udtræksemhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S Privat KundeCenter
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 17.200,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe og elvarme og solceller
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør i 2024 for el til opvarmning og husholdning: kr. 12.032,51. Endvidere forbrug af brænde i brændeovn.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.617	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.880	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.210
Husforsikring	kr.	7.532	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	1.819.860
Skorstensfejning	kr.	1.648	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.		
Service varmepumpe, anslået	kr.	2.500			
Rottebekæmpelse	kr.	153			
Ejerudgift i alt 1 år		28.963			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.496 md./ 113.953 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.835 md./ 94.016 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 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: 06.12.2025
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: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.000.000	1.035.032	1.014.137	DKK	2,3	33.371	23,75	2,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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-ejermødelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Internet - og antenneforhold:

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.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn og 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.



Adresse: Skovlunden 123, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 501-5690
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 06.12.2025

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.