



REAL

Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	206
Kontant	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.161	Grund m ²	4.570
Byggeår/ombygget	1980/2014	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5963**

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: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Løbende renoveret landvilla med god plads, naturskøn beliggenhed og stor grund

På landet – blot ca. 1,5 km fra Thyregod by – finder I denne velholdte og løbende renoverede villa, hvor der er kort afstand til hverdagens faciliteter såsom skole, børnehave, togforbindelser, indkøb, svømmehal og gode idrætsmuligheder.

Ejendommen ligger på en dejlig stor grund på hele 4.570 m² med masser af plads til både familieliv, hobbyer og udeliv. Villaen er oprindeligt opført i 1980 og er senere om- og tilbygget i 1999 og 2014. Boligen rummer hele 206 m² og er opført med fokus på funktionalitet og gode opholdsrum.

Boligen er sammenbygget med en praktisk garage på 42 m² med garage og fyrrum, og dertil kommer en stor carport på 49 m². I haven findes desuden et hyggeligt havehus på 29 m² fra år 2000, som er indrettet med et stort rum i stueplan samt et stort rum på 1. sal. Her er listeløfter, laminatgulv og elvarme – perfekt som krearum, hobbyrum, kontor eller ekstra opholdsplads.

(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: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026

Indenfor bydes man velkommen i et godt og rummeligt bryggers med adgang til det nyere køkken med flotte hvide Tvis-elementer. Køkkenet har en fin spiseplads og en skøn udsigt over de åbne marker. Den store vinkelstue byder på et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier og giver god plads til både afslapning og samvær. Herudover findes forgang samt gæstetoilet.

Boligens værelsesafdeling byder på gode rammer med et stort badeværelse med bruseniche, hele fire gode værelser, et soveværelse samt en mellemgang, der også kan anvendes som kontorplads.

Udvendigt får man en skøn og velanlagt grund med stor gårdhave tæt ved huset, gode græsarealer samt køkkenhave med frugttræer – et oplagt sted for dem, der ønsker natur, ro og plads omkring sig.

Ejendommen er løbende moderniseret, blandt andet med nyt tag fra 2022 og løbende udskiftning af vinduer. Opvarmningen sker via fastbrændselsfy.

En rummelig og indbydende ejendom med masser af muligheder – ideel til familien, der ønsker god plads, landlig idyl og samtidig nærhed til byens faciliteter.

Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

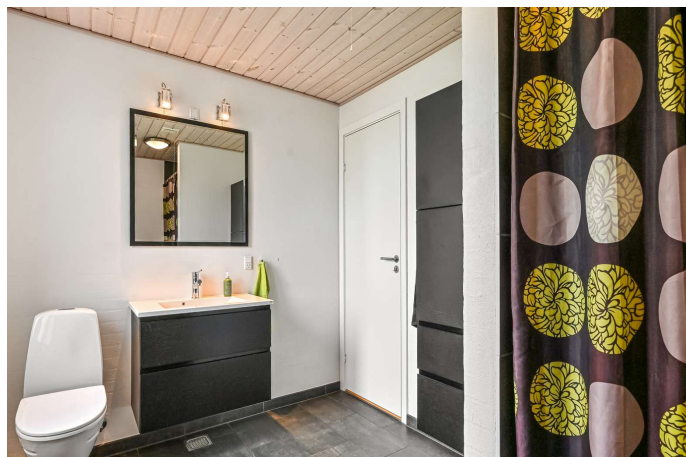
Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

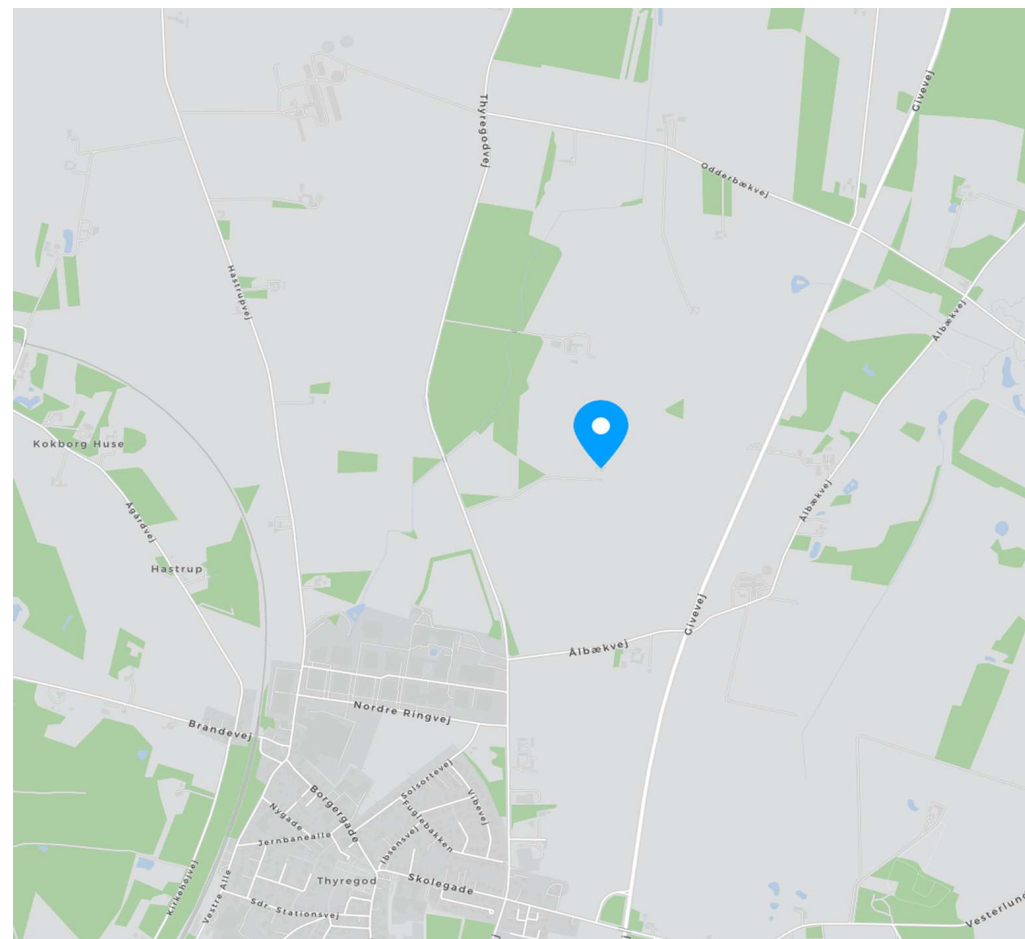
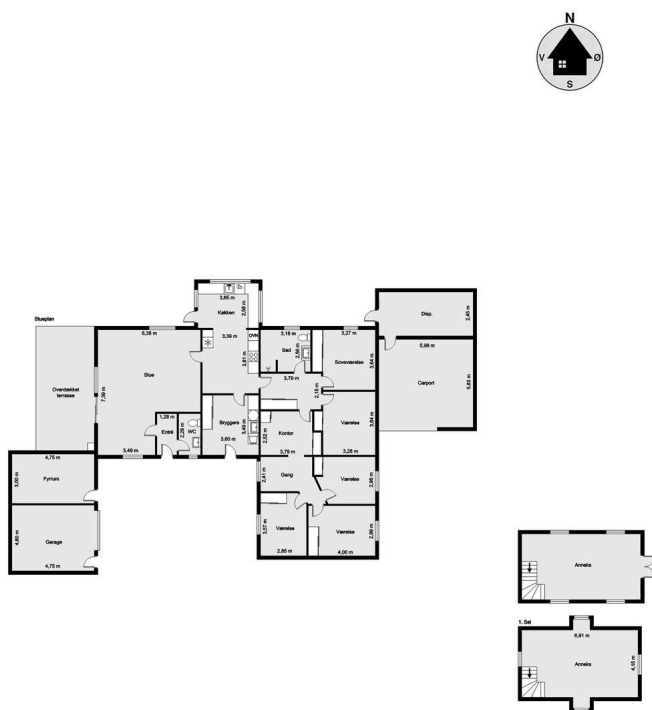
Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2b Thyregodlund, Thyregod
BFE-nr.: 4360957
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1980/2014

Arealer**

Grundareal: 4.570 m²
Boligareal i alt: 206 m²
- heraf Fritliggende enfamilie- 206 m²
hus
Øvrige arealer:
Udhus: 29 m²
Garage: 42 m²
Carport: 49 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.554.000
Grundværdi: 450.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.243.200
Grundlag for grundskyld: 360.000

** 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. : 28.08.2026 -
- Nr. 1: 15.02.1950 - Dok om vej mv -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

2 x Siemens ovne, Siemens indbygningsskomfur, sort væghængt emhætte, indbygget opvaskemaskine, køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Garage, carport og havehus er ikke omfattet af rørskadeforsikringen. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen. Nuværende forsikring kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 12 rummeter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fastbrændselsfyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Gulvvarme: begge badeværelser samt køkken

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
 Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.340	Kontantpris	kr. 2.495.000
Grundskyld	kr.	3.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.850
Renovation	kr.	3.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 12.415
Forsikringspræmie	kr.	8.496	I alt	kr. 2.524.265
Skorstensfejning, tømning af tank, rottebekæmpelse	kr.	2.194	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.	
Statsafg. vand/spildevand	kr.	1.495		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.938		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.671 md. / 164.052 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.171 md. / 134.056 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: Thyregodvej 48, Fuglsang, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 501-5963
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 28.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 782.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

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.

Kloakering

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

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, solceller og biogasanlæg. Se mere info på:
<https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

Internetforhold

Internetforsyning: Fibernet - Altibox

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 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.