



REAL

Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.510	Grund m2	1.452
Byggear	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5681**

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: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende centralt i det idylliske Thyregod. Denne ejendom der er opført i 1981, har et boligareal på hele 128 kvadratmeter og er perfekt for både familier og par, der ønsker at bo tæt på alt det nødvendige i hverdagen. Villaen har gennemgået løbende opdateringer med nye vinduer og et tag fra 2024, hvilket sikrer et moderne udtryk samt fremragende isolering. Med en luft-til-vand varmepumpe er huset udstyret med en effektiv varmeløsning, der bidrager til de lave varmeomkostninger og sikrer energimærke B. Dette gør ikke kun ejendommen økonomisk attraktiv men også miljøvenlig.

Indenfor finder du tre rummelige værelser, der nemt kan omdannes til fire efter behov. Den store stue indbyder til hyggelige stunder med familien eller gæsterne, mens det rummelige spisekøkken giver masser af plads til både madlavning og dagligdags madindtag. Et praktisk bryggers, en flot entré samt et velindrettet badeværelse fuldender de indre rammer for denne skønne bolig.

Udenfor venter en fuldstændig fantastisk have, der er velholdt og anlagt med nemme bede – ideel for dem der elsker at nyde udelivet. Flere gode terrasser inviterer til afslapning under åben himmel eller hyggelige grillmiddage med vennerne.

Beliggenheden i Thyregod er central og byens skole, sportshal, daginstitution, indkøb og svømmehal kan nås på 5 min. Vil man nyde naturen, ligger der rundt om Thyregod masser af flot og rig natur, med Gudenåen og Skjern Åens udspring tæt på. Derudover meget tæt på den smukke natur omkring Rørbæk Sø, Gludsted plantage mv. Thyregod har desuden korte afstande til bl.a. Give som ligger 8 km herfra, Brande 10 km og Vejle 34 km. Motorvejstilkørsel kun ca. 7 km fra ejendommen.

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: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Bryggers



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Stue



Stue



Stue



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Terrasse



Haven



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

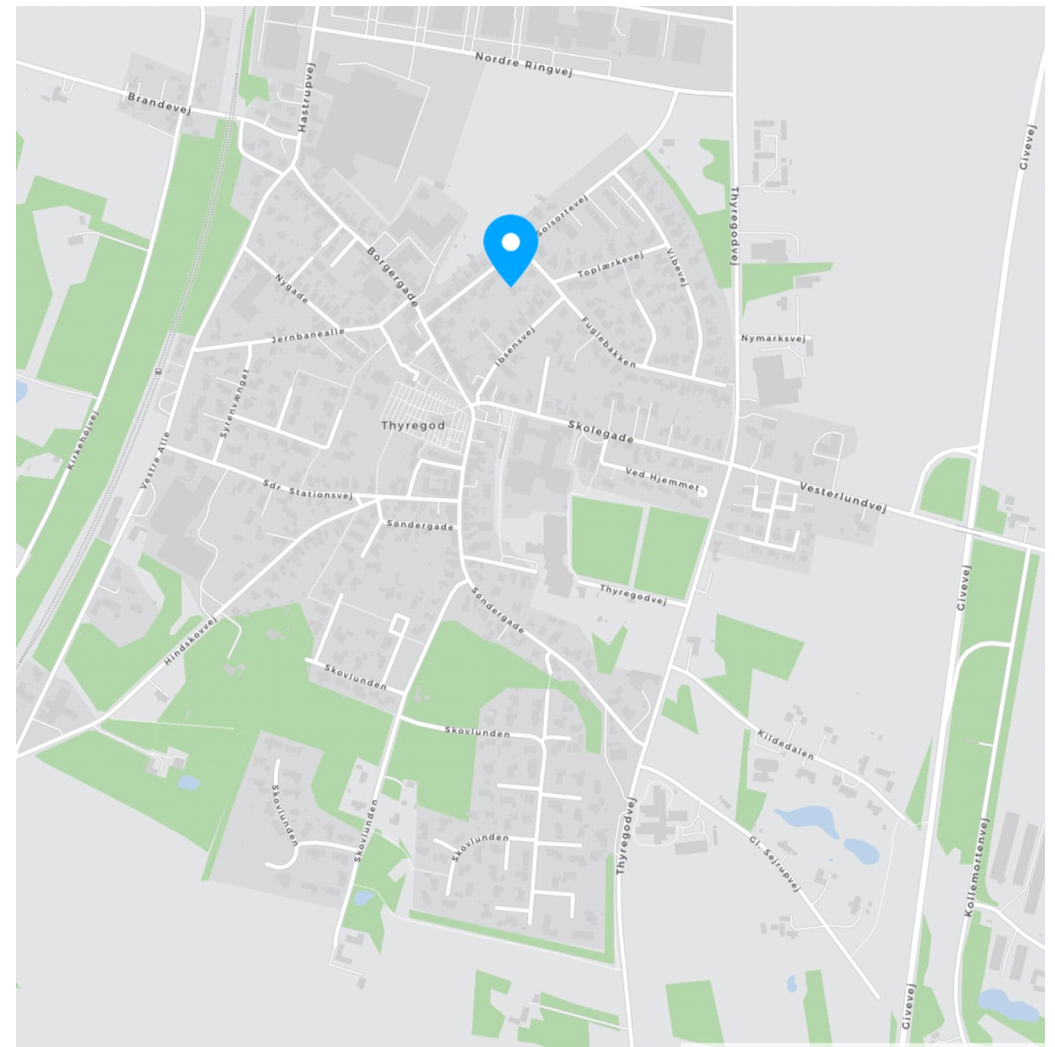
Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 u Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	4360111
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	988.000 kr.
Grundværdi:	495.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	790.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	396.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.452 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 m ²
Udhus:	16 m ²
To skure på hhv 8m ² og 13m ² :	21 m ²
Drivhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.02.1985 Lokalplan nr. 25 Forprioritet

Planer:

Lokalplan nr 25.
https://dokument.plandata.dk/20_1318074_APPROVED_1259156027592.pdf

Kommuneplan 2021 - 2033.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf

Kommuneplan 2025 - 2037.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf

Boligområde ved Solsortevej i Thyregod.
https://dokument.plandata.dk/11_10247424_1643362092737.pdf

Boligområde ved Solsortevej i Thyregod.
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1738582492808.pdf

Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet.
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf

Planstrategi 2023 - Vejle kommune.
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf

Planstrategi for Trekantområdet Danmark.
. https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf
Nr. 1 lyst d. 12.02.1985 lbnr. 1880-51 Tillægstekst Lokalplan nr. 25 Forprioritet
Filnavn: 51_V_658

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros Forsikring
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 4.689,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, 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.

Internet - og antenneforhold:

Norlys

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/>

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.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne



Adresse: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025

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: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.031	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.158	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	4.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	1.312.146
Rottebekæmpelse	kr.	111	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.	2.000			
Ejerudgift i alt 1 år		18.119			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.860 md./ 82.320 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.659 md./ 67.906 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: 05.11.2025
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: Solsortevej 12B, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5681
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 07.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk ukendt
Emhætte, mrk ukendt
Ovn, mrk ukendt
Kogeplader, mrk ukendt
Opvaskemaskine, mrk ukendt
Vaskemaskine, mrk ukendt
Mikrobølgeovn, mrk ukendt

Medfølger ikke:

Våbenskab

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.