



REAL

Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.466	Grund m ²	1.078
Byggeår	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **501-6075**

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: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026



Indflytningsklar villa med udestue, carport og ugeneret have i Skovlunden

Velkommen til en særdeles velholdt og indbydende villa i Skovlunden, der er et af Thyregods mest attraktive og eftertragtede kvarterer. Huset er opført i 1997 i klassiske gule sten med betontagsten og rummer 112 særdeles veludnyttede boligkvadratmeter. Her får I en bolig, hvor god stand, en gennemtænkt planløsning og en skøn, privat have går op i en højere enhed.

Indenfor byder boligen på et praktisk bryggers, der giver fine opbevaringsmuligheder i hverdagen. Husets naturlige samlingspunkt er det dejlige køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse med den hyggelige stue. Her er et behageligt lysindfald og god plads til både hverdagsliv og gæster, mens udgangen til den 16 m² store udestue skaber en herlig sammenhæng mellem inde og ude. Gulvvarme overalt i huset bidrager til en ekstra behagelig komfort. Desuden er der i forbindelse med køkkenet et tilstødende viktualierum

Fra fordelingsgangen er der adgang til to gode værelser, et soveværelse samt badeværelset, hvilket gør indretningen ideel for både parret og familien. Udenfor venter en skøn, vestvendt og veltilplantet have, hvor man kan nyde solen fra eftermiddag til aften i helt ugenerede rammer. Haven emmer af hygge med flotte planter, grønne opholdsrum og en stemningsfuld shelter, der indbyder til lange sommeraftener og hyggelige overnatninger under åben himmel.

Ejendommen fuldendes af en carport på hele 45 m², opført i 2021, som også rummer et isoleret værksted. Beliggenheden er yderst familievenlig med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport, mens naturskønne arealer og gode stisystemer ligger lige i nærheden. Her får I med andre ord en attraktiv, velpasset og indflytningsklar villa med de helt rette rammer om et trygt og bekvemt hverdagsliv.

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 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

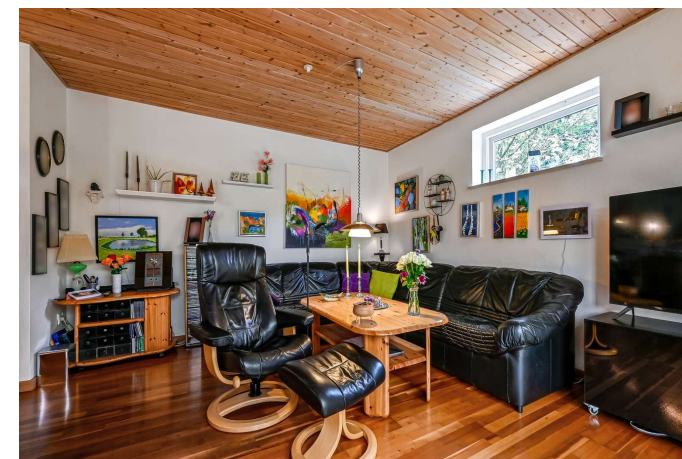
Dato: 16.10.2026



Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026



Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

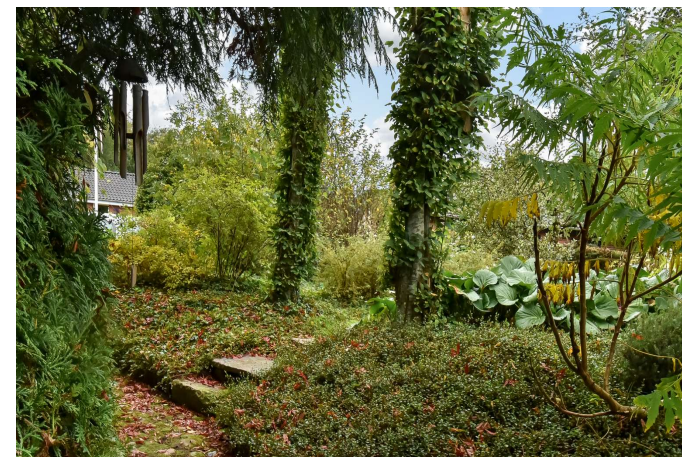
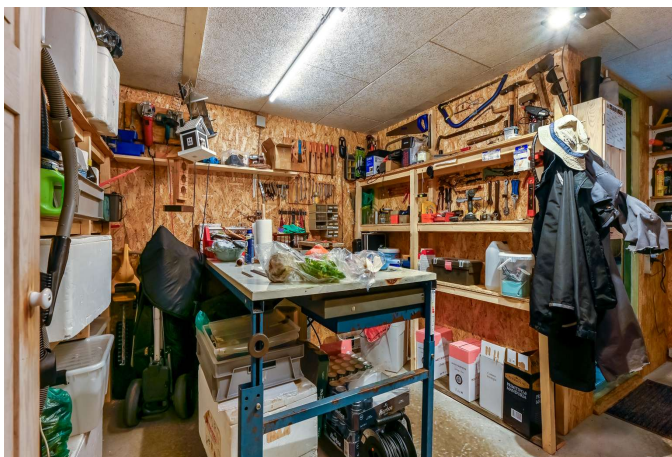
Dato: 16.10.2026



Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

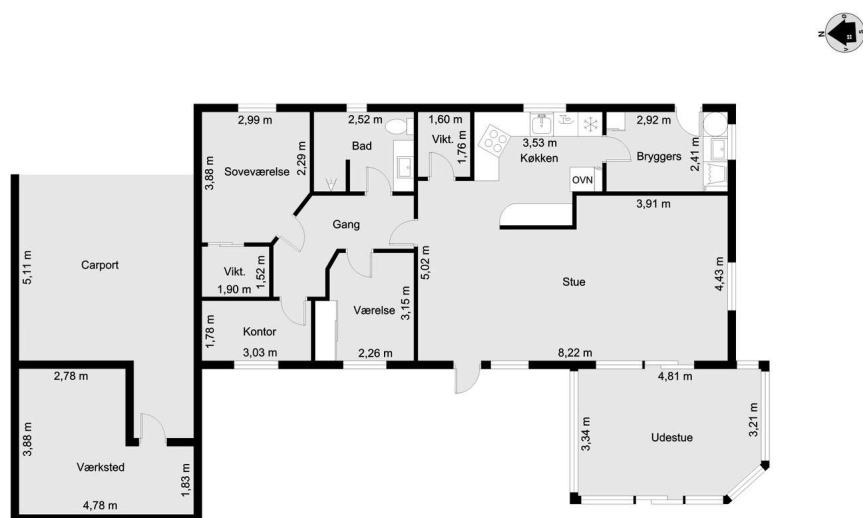
Dato: 16.10.2026



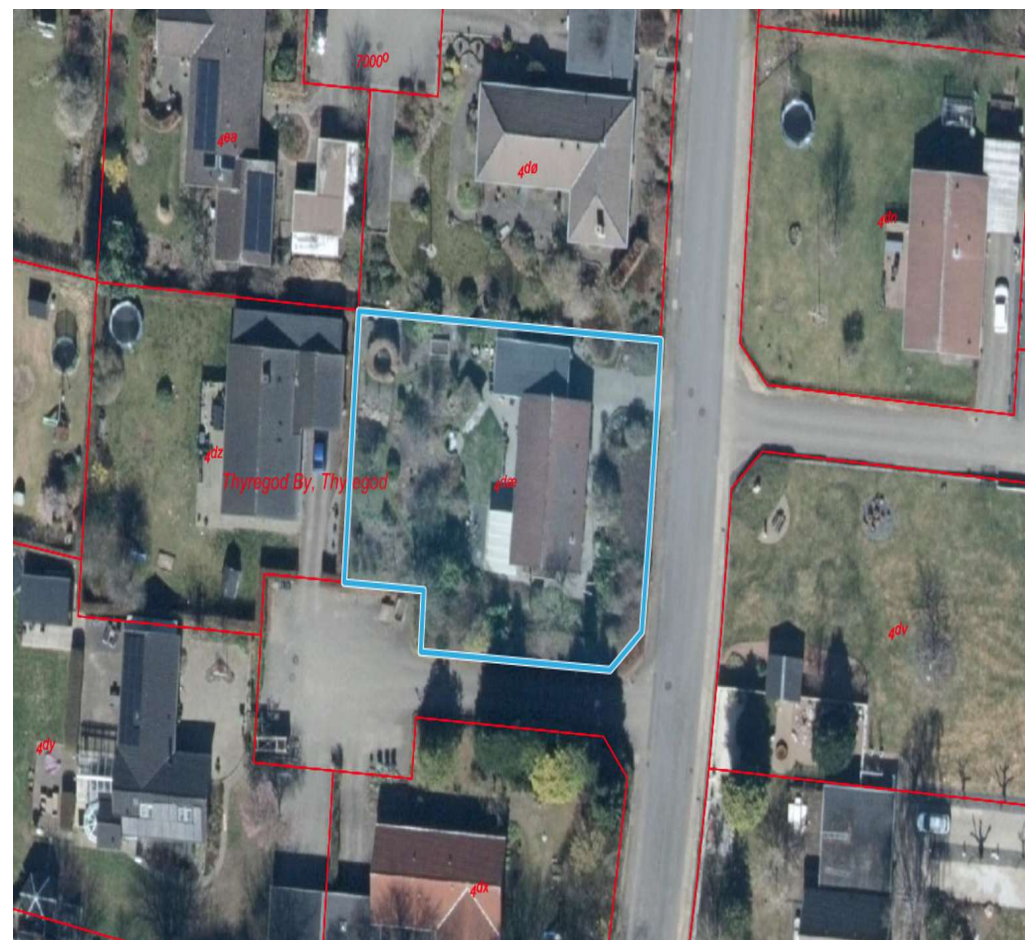
Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

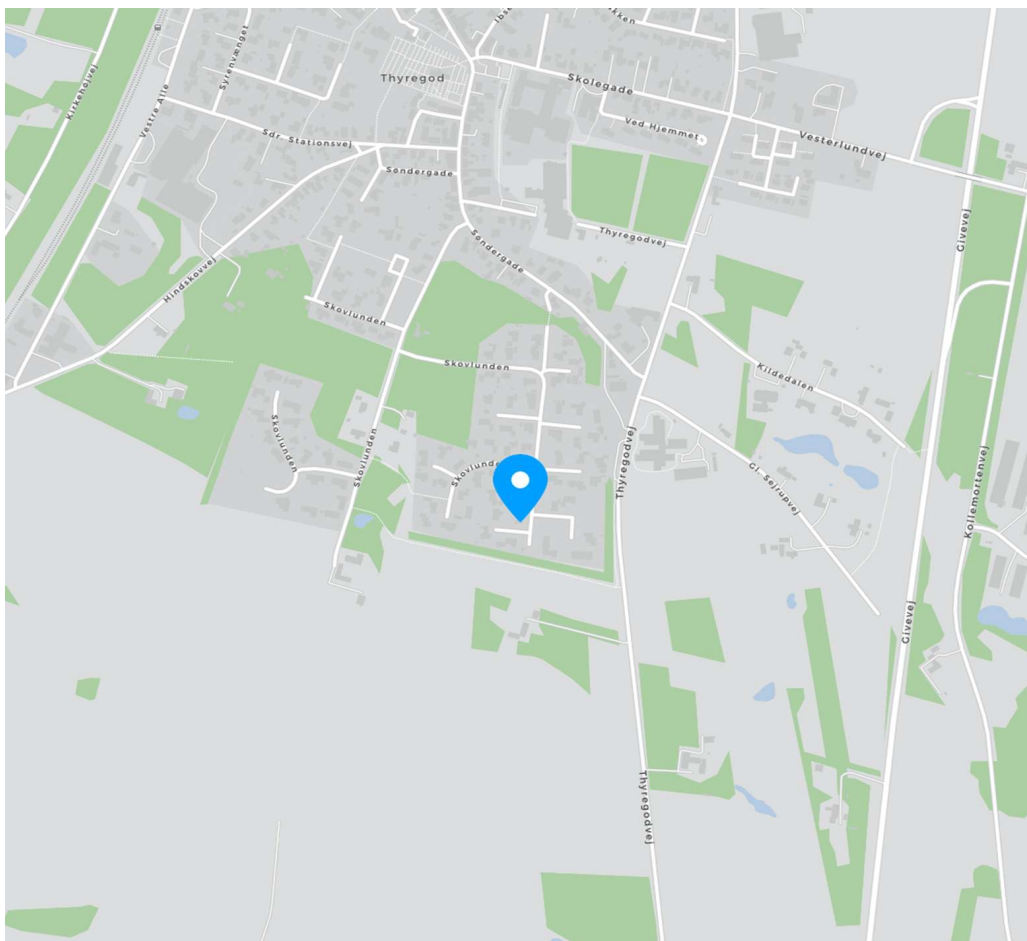
Dato: 16.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Dato: 16.10.2026



Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4dæ Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360407
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.402.000
Grundværdi: 447.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.121.600
Grundlag for grundskyld: 357.600

Arealer**

Grundareal: 1.078 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Carport: 45 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: 10.07.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan 21.B.5 - Boligområde ved Sdr. Stationsvej i Thyregod
Lokalplan 080501 - Boligområde i Skovlunden III, Thyregod

Tilbehør:

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

Køleskab (uden navn), Opvaskemaskine (Grundig), Ovn (Electrolux), Kogeplade (Gas, (direkte gas fra naturgas)), Emhætte (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er ingen forbehold på nuværende forsikring. 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.: 13.900 Forbrug: 947 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug: Evida og OK gas: Ca. kr. 14.400.
Der er gulvvarme i hele huset.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Forsikringspræmie

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.720
3.755
4.540
115
3.462

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.295.000
kr. 9.650
kr. 7.646
kr. 1.312.296

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.

17.591

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 7.658 md. / 91.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.159 md. / 73.909 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Skovlunden 131, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-6075
Ejerudgift/md.: kr. 1.466

Dato: 16.10.2026

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 hvilede 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. 623.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.

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.

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

Internetforhold

Internetforsyning: Mulighed for fiber.

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 kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Der gøres særligt opmærksom på, at shelter i haven ikke er godkendt og fremgår således ikke på BBR.

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.