



REAL

Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	875.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.821	Grund m2	1.097
Byggear	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5653**

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: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og oprindelig villa

Velkommen til denne skønne villa beliggende i et fredeligt område centralt i Thyregod og med gåafstand til stationen, skole og indkøb. Med et boligareal på hele 170m², tilbyder denne villa en kombination af klassisk charme, hjemmelig hygge og moderne bekvemmeligheder. Huset har for nyligt fået installeret en ny luft til vand varmepumpe i 2021, hvilket sikrer energieffektiv opvarmning året rundt. Ligeledes er nye eternittagplader og lægter indkøbt og klar til en udskiftning af det oprindelige tag (køber sørger selv for udskiftning).

(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: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

Villen er opført i 1975 og fremstår meget oprindelig men pænt. Indenfor er en gennemtænkt planløsning. Når du kommer ind af entrédøren træder du ind i husets lyse fordelingsgang, hvorfra du ledes rundt i hele huset. Husets køkken har en god størrelse og har plads til en spisekrog. Husets bryggers har plads til vaskemaskine og andre praktiske gøremål. Den store vinkelstue imponerer med sit fantastiske lysindfald fra de store vinduer samt direkte udgang til haven, hvilket giver mulighed for at skabe et harmonisk indendørs-udendørs liv. Her er god plads til langbord hvor familien og husets gæster kan samles.

Udover stuen findes der også et mindre dagligstueområde eller et ekstra stort værelse alt efter behov. For enden af fordelingsgangen finder du husets 3 fine værelser og soveværelset der har indbygget skabsvæg. Sidst rummer huset et badeværelse, der er lyst og pænt og har gulvvarme, samt et disponibelt rum, som kan anvendes efter eget ønske.

Udendørs finder du en charmerende lille forhave med buske samt en imponerende stor garage på 50m², der er perfekt til bilentusiasten, ekstra opbevaringsplads, eller lille værkstedsplads. Haven bag huset er privat og rummelig med få bede, hvilket gør den nem at vedligeholde samtidig med at den tilbyder masser af plads til leg eller afslapning.

Thyregod by er beliggende mellem Give og Brande. I Thyregod er der folkeskole til og med 9. klasse. Her er børnehave, dagplejere, mulighed for indkøb, gode offentlige transportmidler (tog og bus) samt Center Thyregod, som består af bl.a. idrætshal, svømmehal/badeland m.v.

Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



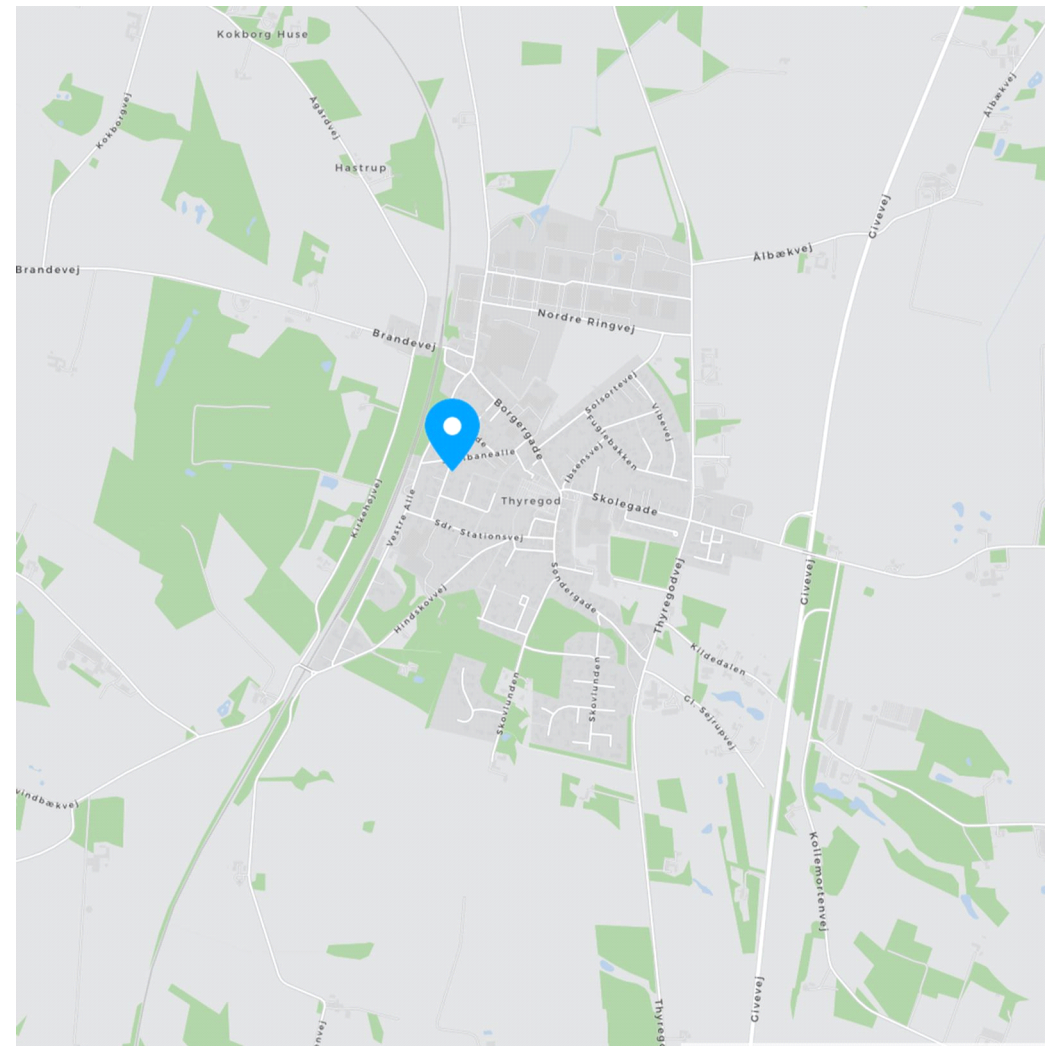
Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 eu Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.:	4360596
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Thyregod Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal:	1.097 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 28.06.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5X

Planer:

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.228.000 kr.
Grundværdi:	480.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	982.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	384.000 kr.

Tilbehør:

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

Whirlpool køleskab
Gorenje komfur
Brandt emhætte
Kummefryser
AEG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Kundeservice Aalborg
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 9.131,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: 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.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

Der er i ejerudgifter ikke taget højde for udgifter til gældende post. Det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter her til.

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 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



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	4.032	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	3.774	I alt	kr.	891.570
Service af varmepumpe anslået	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Ejerudgift i alt 1 år		21.854			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.756 md./ 57.074 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.922 md./ 47.062 år v/23,30%
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: 22.01.2026
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: 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: Syrenvænget 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 501-5653
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.