

REAL



Thyregodvej 42A, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.725	Grund m ²	2.865
Byggeår	1998	Energimærke	D

Sagsnr. **501-6014**

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 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Indflytningsklar villa med 185 m² værksted og attraktiv beliggenhed

I udkanten af Thyregod by finder I denne velholdte rødstensvilla på 120 m², hvor hjemlig komfort og særdeles gode erhvervs- eller hobbyfaciliteter går hånd i hånd. Villaen, der er opført i 1998 i røde sten og med betontagsten, er indvendigt totalrenoveret i 2020. Her får I en bolig i rigtig god stand med en planløsning, der passer både familien, parret med behov for plads og den selvstændige erhvervsdrivende.

Boligen byder velkommen i en praktisk entré/baggang og rummer desuden et indbydende gæstetoilet, et værelse samt et stort og lækkert badeværelse. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvor der er plads til både hverdagsliv og hygge med gæster. Den tidligere forgang fungerer oplagt som kontor eller disponibelt rum, mens endnu et børneværelse samt et stort soveværelse med walk-in-closet og charmerende vindueskarnap fuldender indretningen. Nogle vinduer er udskiftet, mens enkelte må forventes at skulle fornyes.

(se mere 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 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

Ejendommens helt særlige aktiv er den imponerende garage- og værkstedsbygning på hele 185 m². Bygningen er indrettet med Troldektlofter, gulvvarme, nyere badeværelse, lille kontor, smøregrav og tosøjlet autolift (liften kan tilkøbe), hvilket giver usædvanligt gode rammer for eksempelvis bilentusiasten, håndværkeren eller pladskrævende fritidsinteresser. Fyrrummet med pillefyr forsyner både værkstedet og boligen, og ved bygningen findes desuden et stort overdækket areal, der er ideelt til brænde, materialer eller andet oplag.

Udearealerne er ligeledes yderst anvendelige med lukket have og en dejlig overdækket terrasse i direkte forbindelse med boligen. Foran både hus og værkstedsbygning ligger et stort befæstet areal på cirka 1.000 m² med rig mulighed for parkering, biler, maskiner eller oplag. Beliggenheden kombinerer fredelige omgivelser med kort afstand til Thyregods gode hverdagstilbud, herunder togstation, skole til og med 9. klasse, daginstitutioner og indkøb.

Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

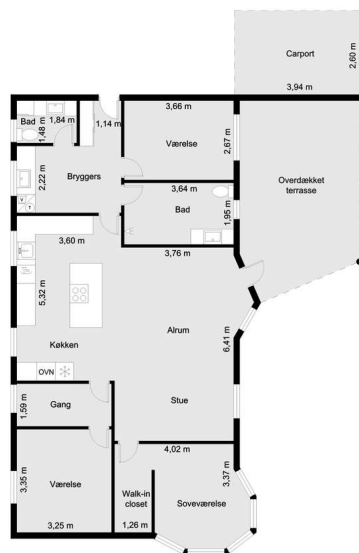
Dato: 04.10.2026



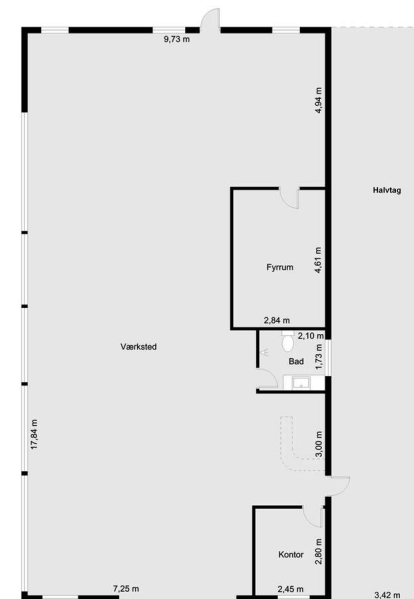
Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

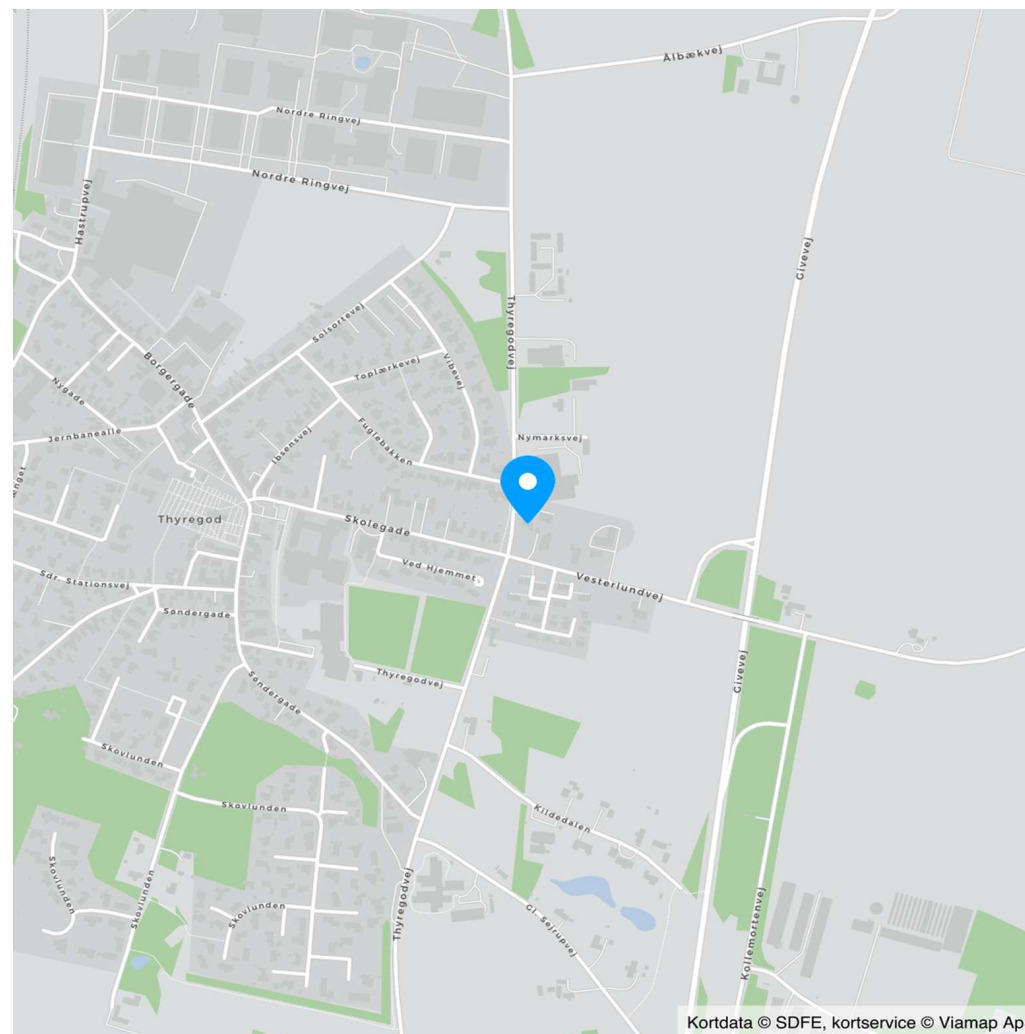


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse/erhverv
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 2ed Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360225
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.476.000
Grundværdi: 415.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.800
Grundlag for grundskyld: 332.000

Arealer**

Grundareal: 2.865 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 185 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje, 2020), Opvaskemaskine (Gorenje, 2020), Ovn (Gorenje, 2020), Kogeplade (Gorenje, 2020), Fryser (Gorenje, 2020), Emhætte (Eico, 2020, integreret i loft med ekstern motor), To søjlet autolift i værksted følger ikke med, men kan tilkøbes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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. dispositions-/overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug: 4 tons

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug udgør ca. 7-8 paller træpiller. Dette dækker over opvarmning i bolig samt opvarmning i garage/værksted.

Der er gulvvarme følgende steder: Hele boligen samt værkstedsbygning, med undtagelse af det lille rum samt fyrrum i værkstedsbygning.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
 Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.022	Kontantpris	kr. 2.795.000
Grundskyld	kr.	3.486	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.650
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.668
Rottebekæmpelse	kr.	154	I alt	kr. 2.823.318
Skorstensfejning	kr.	573	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.	
Forsikringspræmie	kr.	7.001		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.696		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.800 md. / 189.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.914 md. / 154.969 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: 16.09.2026

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 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

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 fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.350.000
Nr. 6: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Servitutter

- Nr. 1: 14.02.1970 - Dok om ekspropriation mv,
- Nr. 2: 04.08.1971 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 25.06.1979 - Lokalplan nr. 2
- Nr. 4: 03.12.1997 - anm hæftelser Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 21.E.2 - Erhvervsområde ved Nordre Ringvej og Thyregodvej i Thyregod
Lokalplan 085102 - Erhvervsområde (Lok2) Ndr. Ringvejvej, Thyregodvej, Thyregod

Uddrag fra kommuneplan, 21.E.2:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med lettere industri, lager- og værksteds-virksomhed samt engroshandel. Der må opføres én bolig i tilknytning til en erhvervsvirksomhed for ejer, bestyrer eller lignende.

Uddrag fra lokalplan nr. 2, §3:

- Det af lokalplanen omfattede areal må med de i det efterfølgende udvidelser og begrænsninger, kun anvendes til erhvervsformål, industri-, lager-, service- og værkstedsvirksomhed samt engros virksomhed, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
- De på kortbilag 1 med skråskravering angivne områder, må kun anvendes til lettere værksteds- og lagervirksomhed med særligt behov for udstillingsbygninger, (f.eks. autoforhandler, hårde hvidevarer, el-engros, møbellager) samt evt. forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, og som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
- Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

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

Internetforhold

Internetforsyning: Fibernet

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.



Adresse: Thyregodvej 42A, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 501-6014
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 04.10.2026

Det bemærkes, at følgende ikke er registreret på BBR:

- varme i garage
- badeværelse i garage
- overdækket terrasse i have

Oplysning om 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.

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.