



REAL

Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	775.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.075	Grund m2	294
Byggear	1907	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5800**

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: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette indbydende halve dobbelthus, der emmer af charme. Beliggende centralt i Thyregod by, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af moderne bekvemmeligheder og klassisk stil. Med et boligareal på 114 m² fordelt over to etager, er huset ideelt for både den enlige og den lille familie, der søger en komfortabel bolig med sjæl.

(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: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

Ved ankomsten bliver du mødt af en lys entré med klinkegulv udstyret med gulvvarme – en luksus, der sikrer varme fødder året rundt. Entréen byder også på praktiske opbevaringsmuligheder bag skabsvæg med skydelåger. Fra entréen træder du ind i et lyst brusebadeværelse, ligeledes med gulvvarme.

Desuden findes endnu et lille gangareal med gulvvarme, som leder til et mindre køkken med elementer i kirsebær laminat. Køkkenet er praktisk indrettet og herunder findes en lille installations kælder. Trappen til 1. sal er placeret i den lille gang.

Den rummelige stue er husets hjerte; her kan familien samles omkring middagsbordet eller slappe af foran fjernsynet. Stuen prydes af en akustikvæg, der ikke kun forbedrer lyd kvaliteten men også tilfører rummet karakter. I dette rum er der opsat troltexloft, som igen er et plus for lydniveauet. I stueplan finder du desuden et godt værelse velegnet som kontor eller soveværelse.

På første sal venter yderligere to værelser: Et soveværelse samt et stort børneværelse – begge lyse og venlige rum med plads til personlig indretning. Ejendommen fremstår velholdt takket være løbende moderniseringer gennem årene og er klar til nye ejere. I kan flytte ind, uden behov for større renoveringer.

Udenfor finder I en lille grund anlagt med græsplæne – nem at vedligeholde for dem med travle hverdage. Derudover har huset en carport med tilhørende redskabsrum. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; tæt på togstationen gør pendling let som en leg, mens nærhed til indkøbsmuligheder samt børnehave og folkeskole gør det ideelt for børnefamilier.

Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Entré



Entré



Badeværelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Værelse



Soveværelse 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal

Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Indkørsel

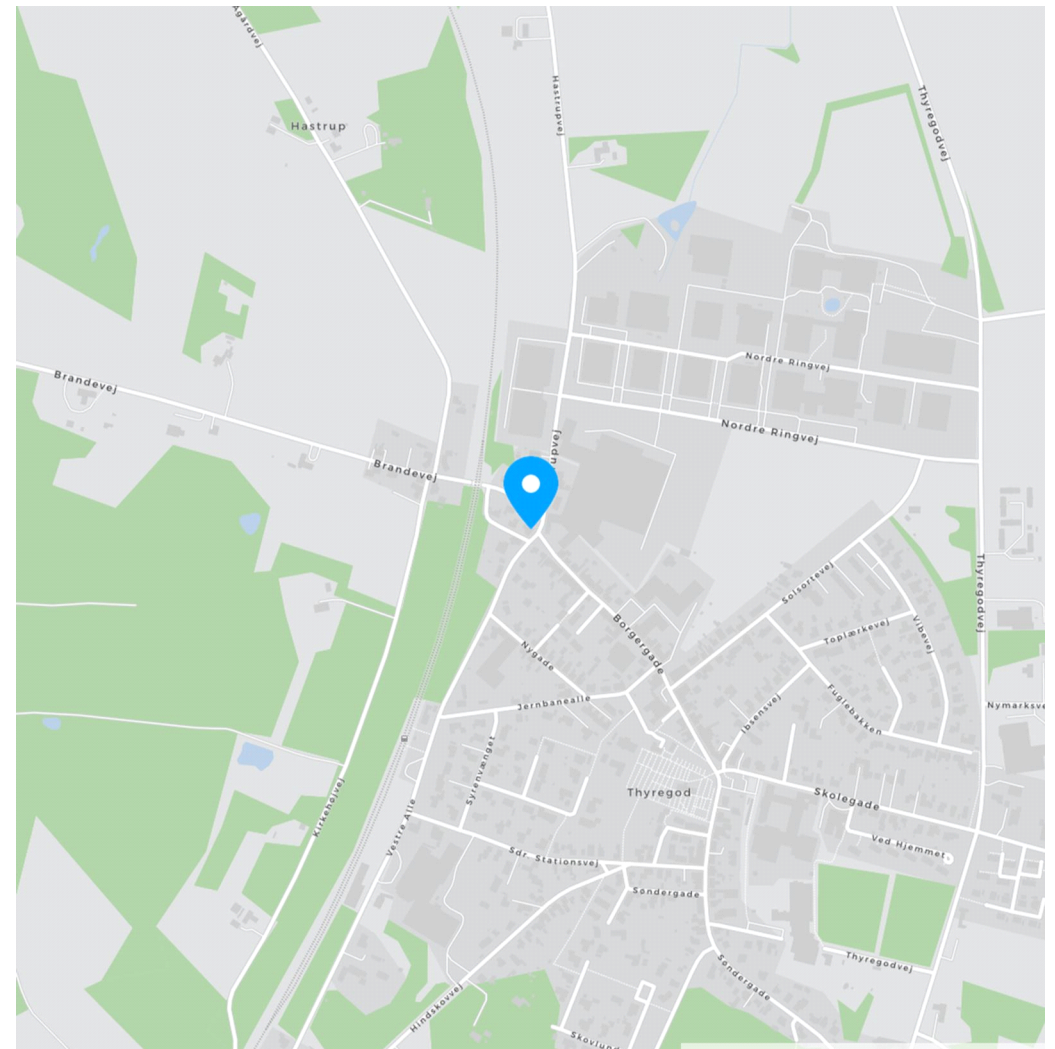


Område

Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026



Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 7 r Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360651
Zonestatus: Byzone
Vand: Thyregod vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand - sep. efter 2030
Varmeanstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1907

Arealer*

Grundareal: 294 m²
Boligareal i alt: 114 m²
- heraf udnyttet tagetage: 41 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Carport: 24 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 677.000 kr.
Grundværdi: 188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 541.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 150.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.04.1934 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer:

Kommuneplan 2025-2037 Link til plandokument
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf
Boligområde ved Jernbaneallé i Thyregod Link til plandokument
https://dokument.plandata.dk/11_11303212_1764851991960.pdf
Planstrategi 2023 - Vejle Kommune & Trekantområdet Link til plandokument .
https://dokument.plandata.dk/70_2989592_1442299550313.pdf
Planstrategi 2023 - Vejle Kommune Link til plandokument
https://dokument.plandata.dk/70_11270995_1702624870607.pdf
Planstrategi for Trekantområdet Danmark Link til plandokument
https://dokument.plandata.dk/70_1054337_DRAFT_1191405376894.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Bosch
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Komfur mrk. Zanussi
Emhætte mrk. Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 1.701,00 M3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse, entré & mellemgang.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.762	Kontantpris/udbetaling	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	1.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	789.196
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	78			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

12.905

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.214 md./ 50.569 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.475 md./ 41.697 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: 29.01.2026
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: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Det bemærkes at sælger er ved at få rettet arealet på carporten hos Vejle Kommune.

Internet - og antenneforhold

Altiboks

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 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.



Adresse: Brandevej 1, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 501-5800
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 29.01.2026

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.