



REAL

Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.203	Grund m ²	520
Byggeår	1948	Energimærke	F

Sagsnr. **501-6040**

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: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Etplansvilla med udestue, garage og fin udsigt i Thyregod

Velholdt etplansvilla på 145 m² med en rolig beliggenhed i udkanten af Thyregod, hvor hverdagen får en skøn kombination af landsbyens nærhed og udsigten til åbne marker. Ejendommen er opført i 1948 og fremstår i fin stand med nyere tag, mens planløsningen rummer gode muligheder og plads til at sætte sit eget præg. Her får man et hjem med atmosfære, gode rum og en have, der indbyder til udeliv i fredelige omgivelser på.

Boligen byder på et funktionelt bryggers med direkte adgang til badeværelset. Husets naturlige samlingspunkt er køkken-alrummet med det originale køkken, som giver mulighed for enten at bevare det charmerende udtryk eller skabe en moderne løsning. Fra køkkenet er der adgang til 1 værelse samt til et kontor. Gæste toilet og soveværelser ligger i samme afdeling som stuerne. De to stuer giver fine indretningsmuligheder til både spiseafdeling og opholdsstue, og fra stuen er der udgang til den dejlige udestue på 26 m². Udestuen forlænger sæsonen og skaber et lyst opholdsrum med kig til haven.

Udenfor venter en dejlig have med udsigt over de åbne marker, så rammerne er sat for rolige stunder, leg og hyggelige sommerdage. Den 29 m² store garage giver praktisk plads til bil, opbevaring eller hobby og kompletterer ejendommens gode anvendelsesmuligheder. Beliggenheden gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen: Selv om huset ligger i kanten af Thyregod, er der fortsat tæt på indkøb, skole og idrætsfaciliteter. En indbydende villa med plads, udsigt og potentiale.

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 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Facade med Garage



Udestue og Terrasse



Terrasse



Facade fra haven



Udsigt fra haven



Haven

Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Bryggers



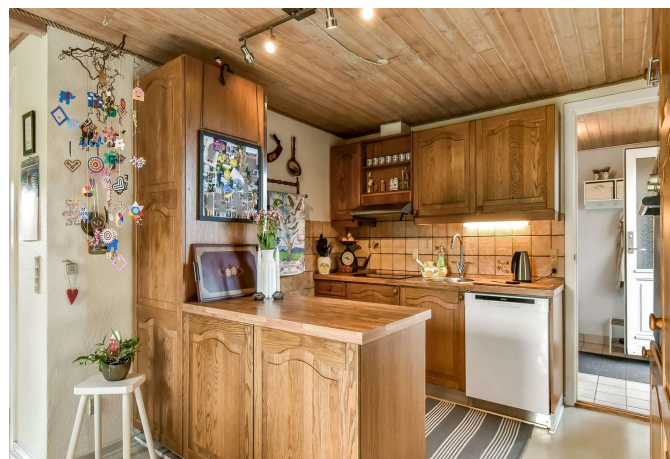
Bryggers



Alrum med udsigt



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue med udsigt



Stue

Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Udestue



Udestue



Udestue



Badeværelse



Gæste toilet



Soveværelse

Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



Værelse



Værelse



Garage



Garage



Haven



Terrasse

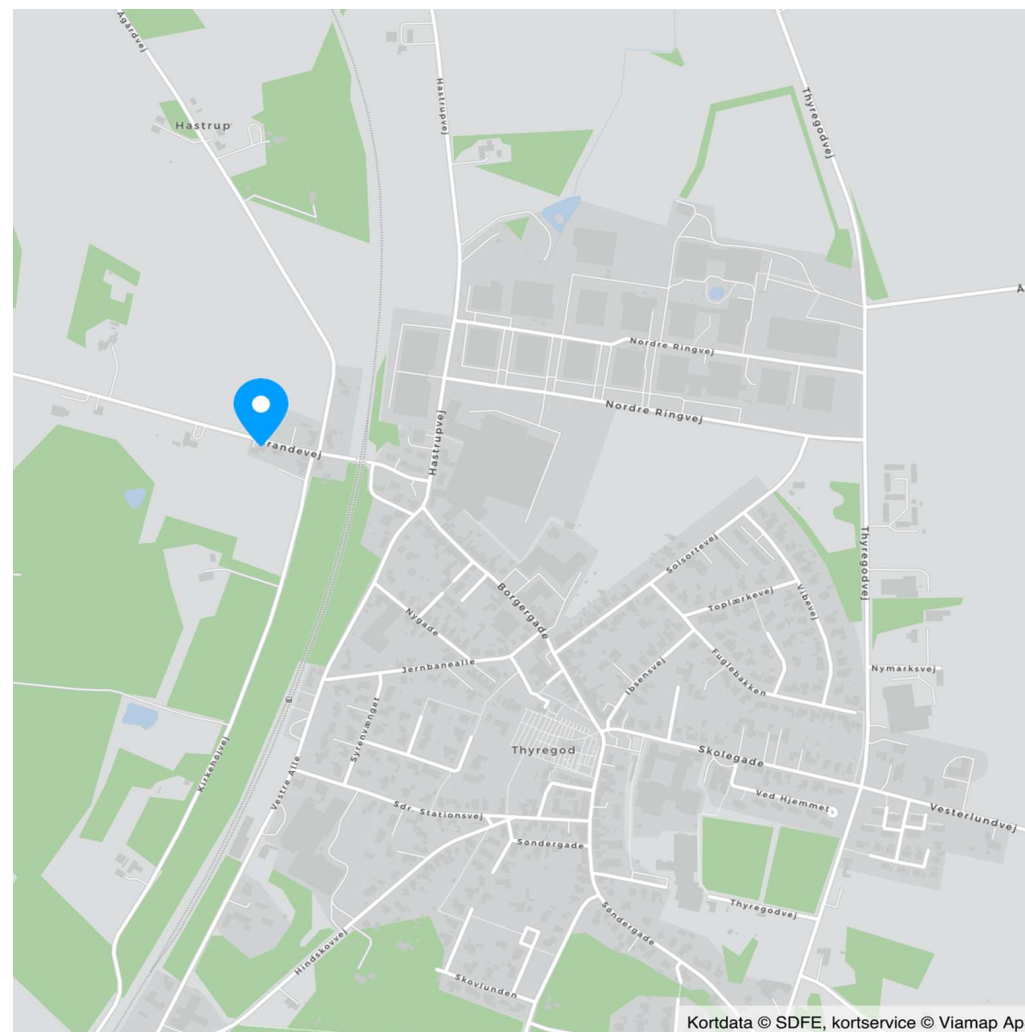
Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026



vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6de Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360556
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 935.000
Grundværdi: 265.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 748.000
Grundlag for grundskyld: 212.000

Arealer**

Grundareal: 520 m²
Boligareal i alt: 145 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Udhus: 29 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 21.B.3 - Boligområde ved Jernbaneallé i Thyregod

Tilbehør:

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

Emhætte (Wasco), Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (OBH), Opvaskemaskine (Matsui)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forbehold - se police. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen. Nuværende forsikring kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 7 tons
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Gulvvarme: Soveværelse og stuer

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 F



Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
 Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.815	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse + skorstensfejning	kr.	1.006	I alt	kr.	910.317
Forsikringspræmie	kr.	3.925	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.	14.432		

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 5.118 md. / 61.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.182 md. / 50.183 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: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 501-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 05.10.2026

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. 1: hovedstol kr. 636.000
Nr. 2: hovedstol kr. 244.000
Nr. 3: hovedstol kr. 125.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Der gøres særligt opmærksom på, at sælger er i gang med en arealoverførsel, således at skellet tilrettes de faktiske forhold på grunden.

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: Norlys

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

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.