

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

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
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: 23.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026



Facade med Garage



Udestue og Terrasse



Terrasse



Facade fra haven



Udsigt fra haven



Haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026



Bryggers



Bryggers



Alrum med udsigt



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue med udsigt



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026



Udestue



Udestue



Udestue



Badeværelse



Gæste toilet



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026



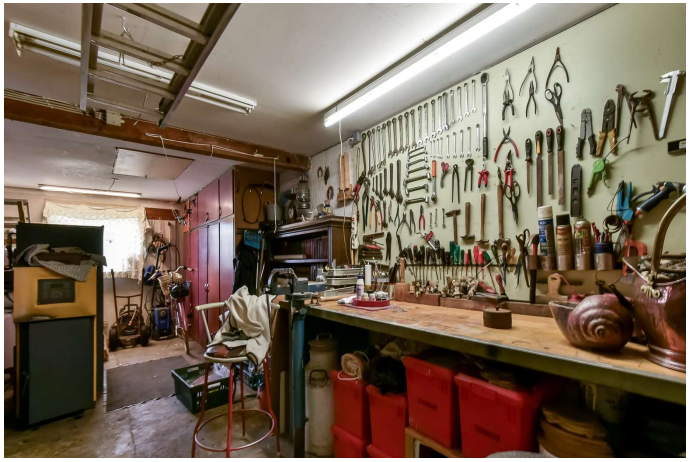
Værelse



Værelse



Garage



Garage



Haven



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

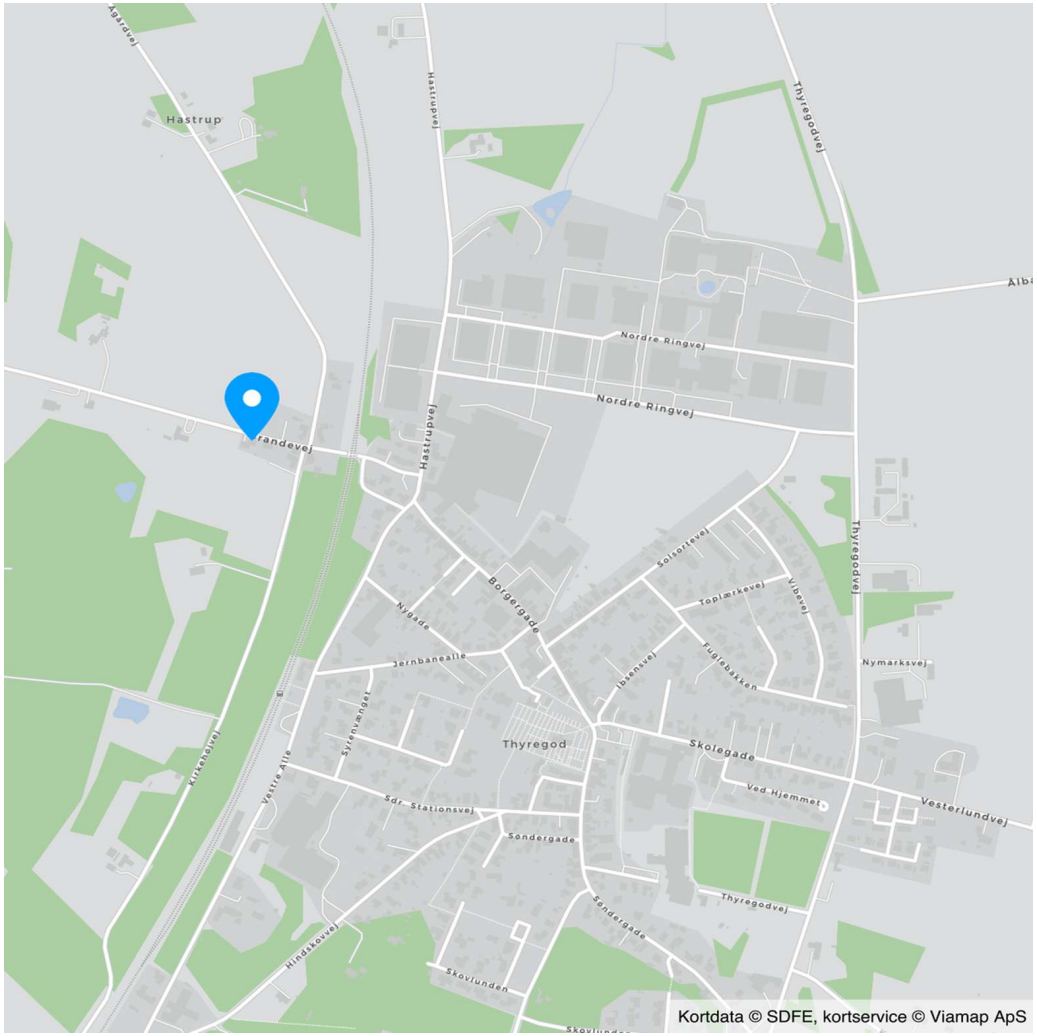
Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 895.000

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

Dato: 23.11.2026



vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026

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 varmeforbrug:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr - Fyr med fast brændsel
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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.815
Grundskyld	kr.	2.226
Renovation	kr.	3.461
Rottebekæmpelse + skorstensfejning	kr.	1.006
Forsikringspræmie	kr.	3.925
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.432

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	910.317

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/kreditorskifte m.v.
- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 5.089 md. / 61.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.158 md. / 49.895 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Brandevej 13, Thyregod, 7323 Give Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 501-6040 Ejerudgift/md.: kr. 1.203	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

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 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.

Oplysning om 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 vedr. den foreløbige beskatning.

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 hjælp dig i mål med din bolighandel.