

REAL



Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	98
Kontantpris	495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.488	Grund m2	705
Byggear	1963	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5457**

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: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne rødstensvilla på Jernbanealle i Thyregod, som nu udbydes til salg og kan blive dit nye hjem i et roligt kvarter.

Beliggenheden er meget central og med korte afstande til byen. Blot få minutter fra huset, finder man Thyregod station, med tog mod hhv. Vejle og København samt Herning og Århus. Herudover der kort afstand til skole, SFO og børnehave. I hovedgaden som ligger tæt på Jernbanealle, finder men ligeledes indkøbsmulighed i DagligBrugsen, frisører og andre specialbutikker.

(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: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

Huset er opført i 1963 og her er nogle gode muligheder for at forme sit eget drømme hjem.

Der er indgang til boligen både fra husets kælder og i stueplan. I stueplan bydes du velkommen af et lyst vindfang og fordelingsgang. Herfra er der adgang til husets køkken med spiseplads, hvor familien kan samles om dagens måltider. Køkkenet er funktionelt indrettet med masser af skabsplads. Den store vinkelstue inviterer til hyggeaftener foran fjernsynet eller sociale sammenkomster med venner og familie. Husets soveværelse har indbygget klædeskab og vender mod øst hvor solopgangen kan ses fra sengen. I stueplan finder du også huset ene badeværelse med gulvvarme. Ligeledes er et værelse som kan indrettes efter behov til kontor, hobbyrum, eller børneværelse, herfra nedgang til kælder.

Kælderetagen er ikke godkendt til beboelse, men fremstår i særdeles god stand, højloftet og tørt. Kælderen rummer tre gode disponible rum, som kan anvendes og indrettes som du ønsker. Du finder her endnu et badeværelse samt et lille tekøkken.

Fra kælderen er der også udgang til garagen, som bliver anvendt til opbevaring i dag. Til ejendommen hører også en carport.

Haven omkring huset er simpelt anlagt men yderst funktionel med græs som giver børnene frihed til leg og spil mens få bede kræver minimal vedligeholdelse fra din side. Det store skur i haven, er rumligt og giver dig mulighed for at indrette et værksted eller opbevaring af haveredskaber og legesager. Forhaven prydes desuden af farverige buske, hvilket skaber en indbydende atmosfære allerede ved første øjekast og byder alle dine gæster velkommen.

Thyregod er en by med masser af samvær og fællesskab. Her vil man hinanden, og byens forenings- og forretningsliv arrangerer jævnligt arrangementer for byens borgere. I Thyregod er der indkøbsmuligheder, station, skole og børnepasningsmuligheder. De fleste dagligdagsbehov kan klares i byen, eller i naboerne Give og Brande henholdsvis, 8 og 10 km fra Thyregod. Naturen er flot og varieret omkring Thyregod. Skjern Å og Gudenåen har sit udspring i området, mens også Tinnet Krat og naturskønne Rørbæk Sø kan opleves tæt ved byen.

Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



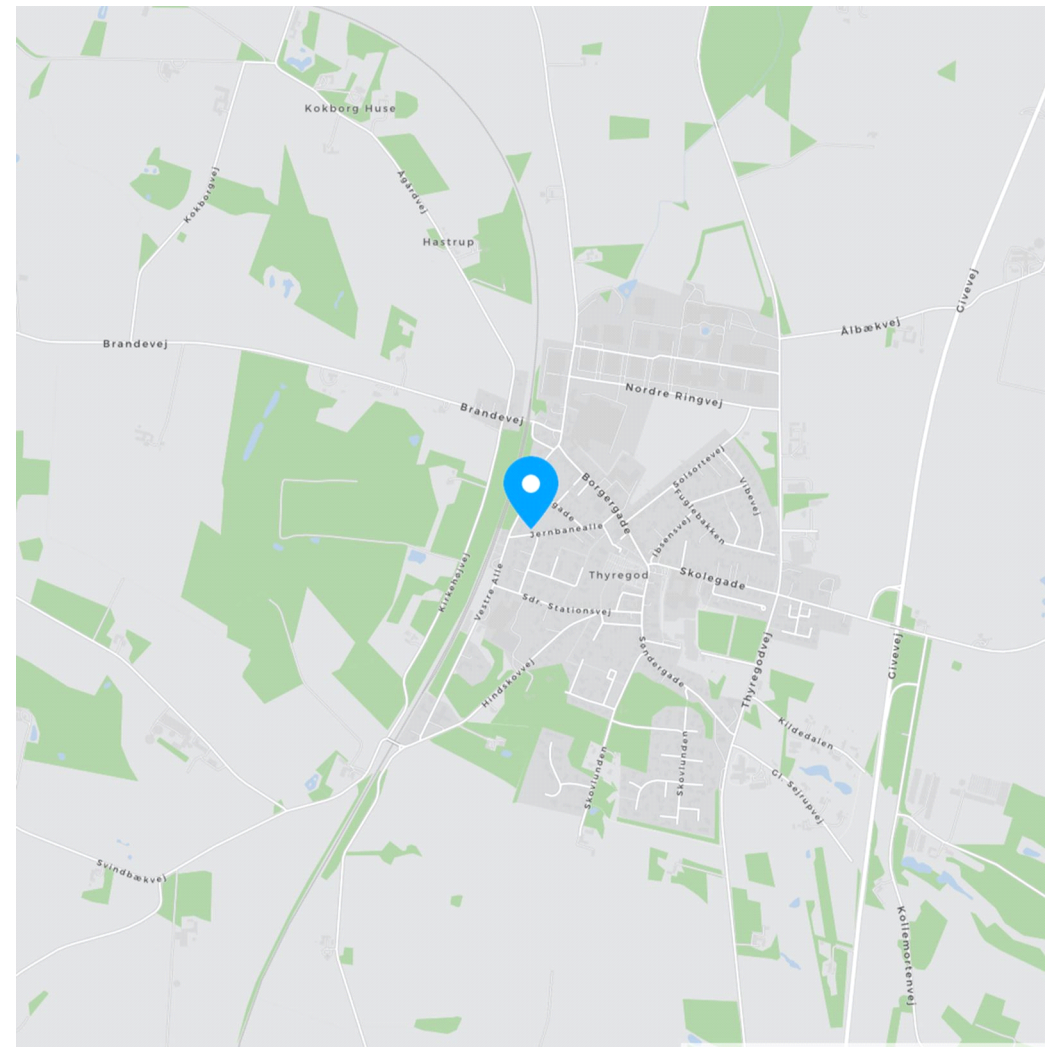
Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6 dt Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 4360570
Zonestatus: Byzone
Vand: Thyregod vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: Forventes seperatkloakeret 2040-2050
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1963

Arealer*

Grundareal: 705 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 98 m²
Udhus: 15 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Planer:

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.030.000 kr.
Grundværdi: 347.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 824.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 277.600 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab
Voss komfur
Super Turbo emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

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.: 19.300 Forbrug: 17.940,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der er gulvvarme i følgende rum: Badeværelse i stueplan

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	4.020	I alt	kr.	507.919
Skorstensfejning	kr.	506	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.	93			
Ejerudgift i alt 1 år		17.856			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.051 md./ 24.608 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.711 md./ 20.533 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 3 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: 12.11.2025
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: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

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:
Ansvarsfraskrivelse ved dødsbo:
Der er forinden handlen overdraget køberen en tilstandsrapport, elinstallationsrapport og et tilbud om ejerskifteforsikring, ligesom køber er blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger, jfr. bilag til købsaftale. Endelig har køber fra sælger modtaget uigenkaldeligt tilbud om betaling af halv præmie på ejerskifteforsikring.
Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo og således ikke har beboet ejendommen.
Ejendommen sælges derfor tillige uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i § 2 stk. 1 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, jfr. § 2 stk. 5. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel.
Køber erklærer sig således indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af eventuelle mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordrø afslag i prisen eller kræve erstatning.
Parterne er enige om, at prisen er fastsat under hensyn til ovenstående, og køber er derfor udtrykkeligt opfordret til at gennemgå - og forudsættes at have gennemgået - ejendommen med sagkyndig bistand. Ansvarsfraskrivelsen gælder såvel overfor arvingerne, boet, bobestyreren/arvingernes advokat samt skifteretten.

Købers afgivelse af købstilbud:
Fristen for godkendelse af indkomne købstilbud fastsættes til minimum 14 dage, da købstilbud skal godkendes af boets arvinger.

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

Berigtigelse:
RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspektion, 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. Jf. BBR af 19/12-2024 er der 44 m² lovlig beboelse i kælderen, men dette lever ikke op til kravene for bolig i kælderen, hvorfor det ikke menes at kunne godkendes. Kælderen må således betragtes som disponible rum.

Antenne-/ Internetforhold:
Nuværende sælger har anvendt Altibox. Køber gøres opmærksom på, at det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.



Adresse: Jernbanealle 22, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 501-5457
Ejerudgift/md.: kr. 1.488

Dato: 14.11.2025

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 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.