



REAL

Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	256
Kontant	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.622	Grund m ²	6.425
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5022**

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 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026



Unik bjælkehusvilla med moderne bekvemmeligheder og landlig charme

Velkommen til denne imponerende villa, der kombinerer klassisk bjælkehusstil med moderne komfort. Med et rummeligt boligareal på 256 m² fordelt på 2 plan, er denne bolig klar til den store familie. Ejendommen er opført i 2007 og fremstår helt indflytningsklar. Bjælkehuset præsenterer sig smukt med de sorte tagsten og en charmerende veranda, der omkranser huset og inviterer til hyggelige stunder udendørs.

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 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026

Unik bjælkehusvilla med moderne bekvemmeligheder og landlig charme

Den integrerede garage på 49 m² er udstyret med et slidstærkt epoxygulv og elport og herfra er der direkte adgang til teknikrummet, hvor en effektiv luft-til-vand varmepumpe sørger for husets opvarmning. Indenfor byder baggangen på et praktisk vaskerum, mens det store land-køkken imponerer med rigelig plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet. Herfra kan man træde direkte ud på verandaen og nyde udsigten over den ugenerte have. Endvidere forefindes der et godt kontor eller børneværelse ved siden af køkkenet.

Via en dobbelt fransk dør kommer man fra køkkenet og ind i den hyggelige stue, som fører videre til forældreafsnittet. Her finder man et skønt badeværelse med spa og bruseniche samt et soveværelse med egen udgang til haven og adgang til en åben walk-in garderobe. Den imponerende hall er et perfekt sted at byde gæster velkommen og den forbinder på bedste vis husets over- og underetage.

På første sal venter to store værelser samt endnu et badeværelse med bruseniche. En stor stue giver ekstra plads til afslapning eller leg for familiens yngste medlemmer. Hele stueetagen har behagelig gulvvarme, mens radiatorerne på første sal sikrer en jævn varmefordeling i vintermånederne.

Udenfor breder sig en stor gårdsplads foran ejendommen, mens baghaven tilbyder masser af muligheder for både pryd- og køkkenhaveentusiaster – komplet med drivhus. Med en beliggenhed lige udenfor byskiltet i Thyregod får du her det bedste fra begge verdener: Landlig idyl tæt på landsbyens bekvemmeligheder såsom indkøbsmuligheder, folkeskole, børnehave samt togstation.

Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

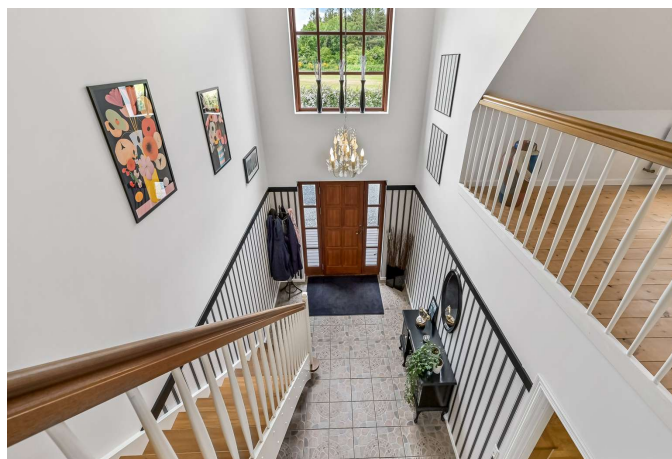
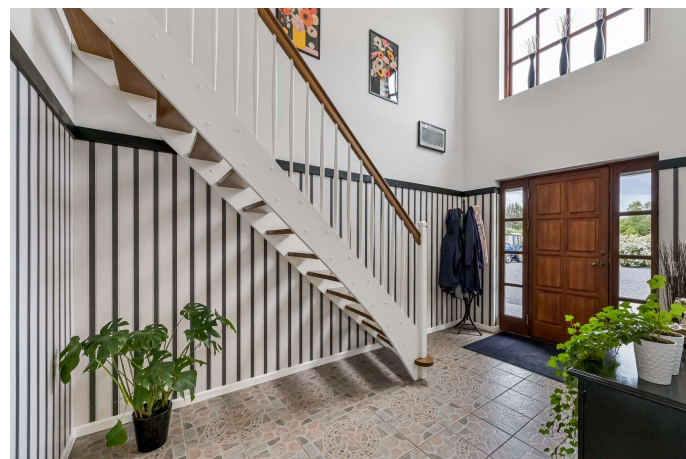
Dato: 18.02.2026



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026



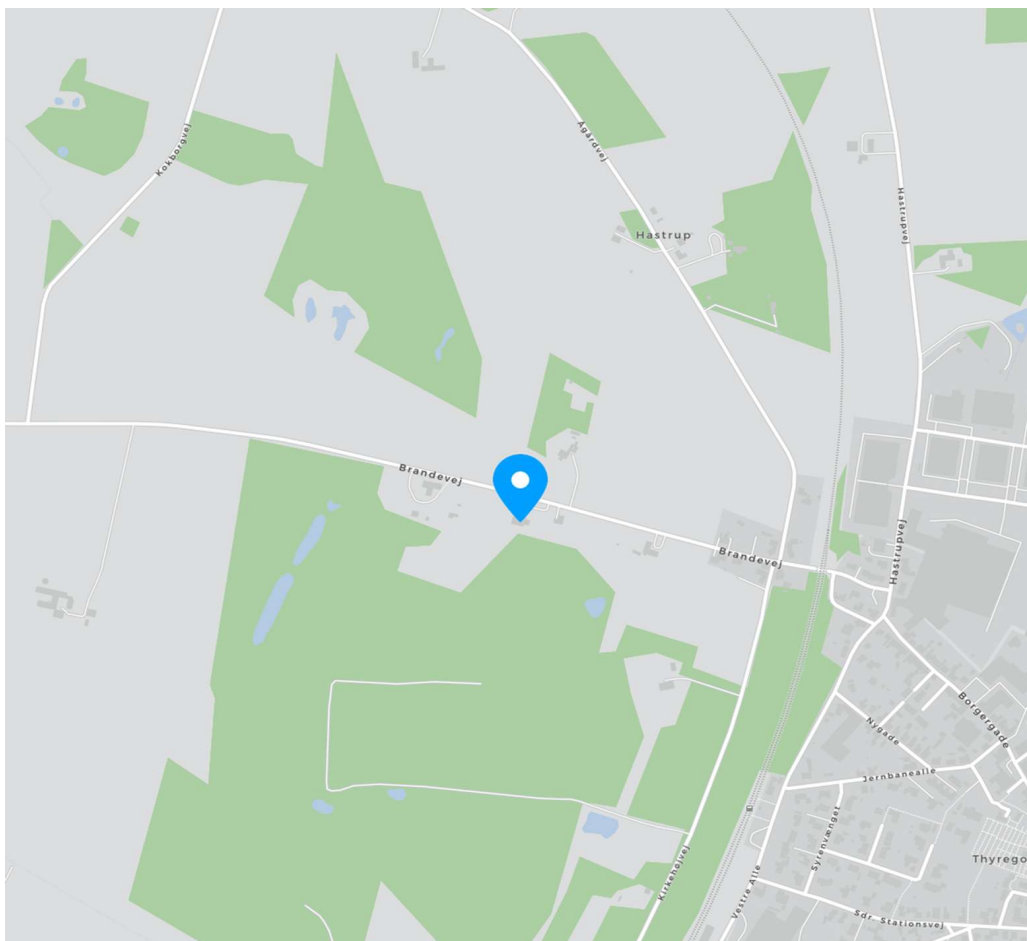
Vejledende tegning uden ansvar (Draffilm.dk)



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026





Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6gn Thyregod By, Thyregod
BFE-nr.: 9221713
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.480.000
Grundværdi: 750.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.984.000
Grundlag for grundskyld: 600.000

Arealer**

Grundareal: 6.425 m²
Bolgareal i alt: 256 m²
Øvrige arealer:
Garage: 49 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung, Indbygningsovn), Køleskab (Mielé), Kogeplade (Blomberg, Keramisk), Opvaskemaskine (Samsung),
Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos CODAN 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. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.330 Forbrug: 12.987 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske forbrug i 2024 udgjorde 12.987 KWh til en pris på kr. 20.330,00 hvilket inkludere var-
me og forbrugsel, inkl. ladning af bil.
Der er brugt cirka 5.900 KWh. på et år til ladning af bil.

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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brandevej 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.118	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	6.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	12.655	I alt	kr.	2.426.634
Tømnings af Trixtank	kr.	875	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Statsafgift vand - 170 m3	kr.	1.078			
Husforsikring	kr.	8.144			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	43.463		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.747 md. / 152.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.515 md. / 126.181 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 23, Thyregod, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 501-5022
Ejerudgift/md.: kr. 3.622

Dato: 18.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, 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.

Antenneforhold/Internet:

Altiboks

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.