

REAL



## Gudenåparken 19, 7160 Tørring

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.503</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>281</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **714-2310**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## 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: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026



### Moderne Gårdhavehus fra 2022 i naturskønne omgivelser

Velkommen til Gudenåparken 19 – et stilrent og indbydende rækkehus fra 2022, bygningskonceptet har været energibesparelse, hvor huset har udnyttet rockzero byggesystem med ventilationsvinduer fra LivingBetter. Her oplever man at moderne komfort går hånd i hånd med naturskønne omgivelser.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning med to gode værelser, et lyst og åbent opholdsrum samt køkken i direkte forbindelse med stue og alrum. Her får du et naturligt samlingspunkt i hjemmet, hvor store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en glidende overgang til udelivet. Fra alrummet er der udgang til en stor, indbydende træterrasse, hvor du kan nyde rolige stunder med kig til søen fra haven – perfekt til både afslapning og hyggelige sommeraftener med familie og venner. Boligen rummer desuden to flotte badeværelser samt et praktisk bryggers med nem adgang fra entréen – ideelt til hverdagens behov. Entréen binder rummene fint sammen og giver en god velkomst til både beboere og gæster. Til ejendommen hører carport og skur, som giver god plads til både bil, opbevaring og fritidsudstyr.

Gudenåparken er et attraktivt og nyere boligområde ved Tørring, hvor du bor tæt på naturen ved Gudenåen og samtidig har kort afstand til Vejle, Horsens og Billund. Her er alt, hvad hverdagen kræver, lige i nærheden – indkøb, daginstitutioner, skole og gymnasium – samt et aktivt foreningsliv, der skaber et levende lokalmiljø. Gudenåparkens faciliteter er fælleshus til arrangementer, fitness, gæsteværelser, sø & strand, krea hus, værksteder mm. Læs mere om gudenåparken på hjemmesiden Gudenaparken.dk

Attraktiv beliggenhed med nem og hurtig adgang til byen via nyopført cykel- og gangbro over A13, som forbinder området direkte med centrum.

Her får du en bolig, hvor både beliggenhed, funktionalitet og æstetik går op i en højere enhed – perfekt til dig, der ønsker et moderne hjem i rolige og grønne omgivelser.

### 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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026



Terrasse



Køkkenalrum



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



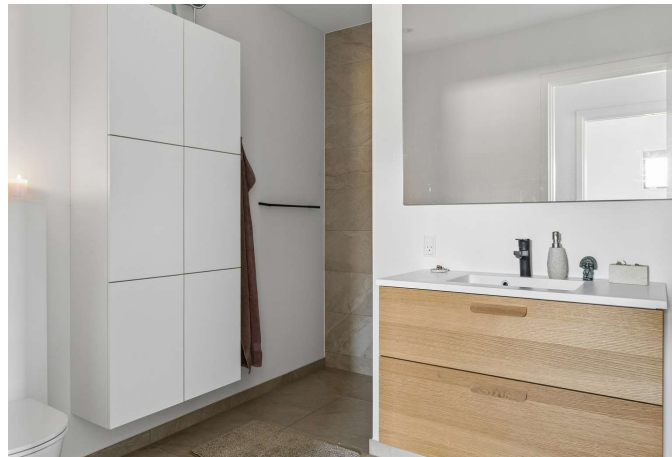
Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026



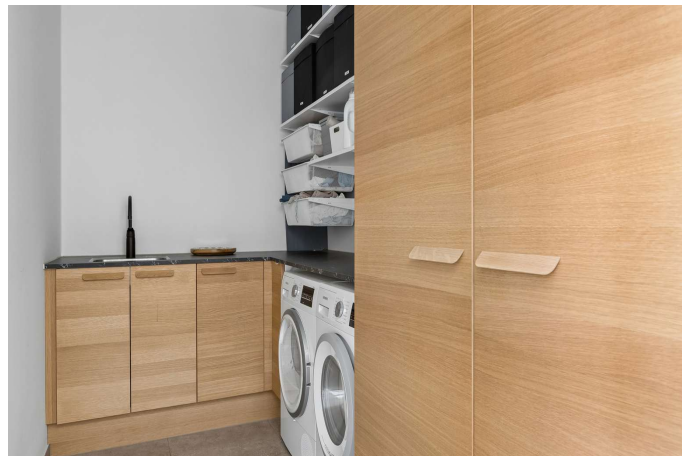
Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



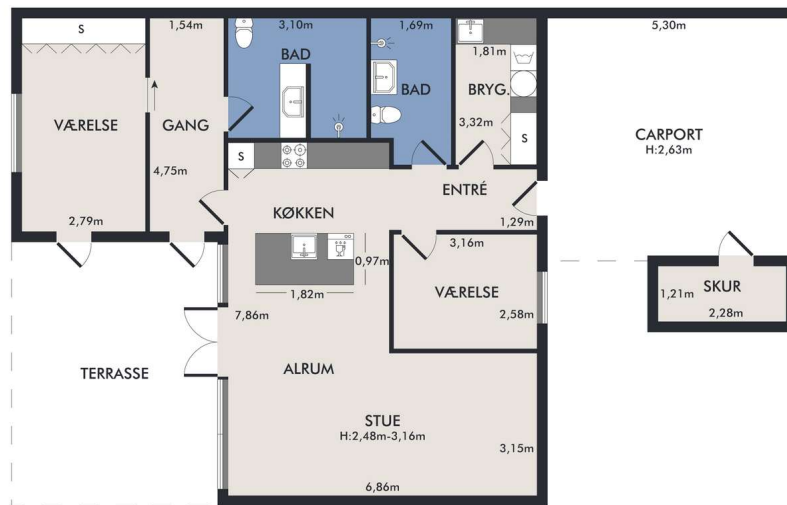
Ejendommen



Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

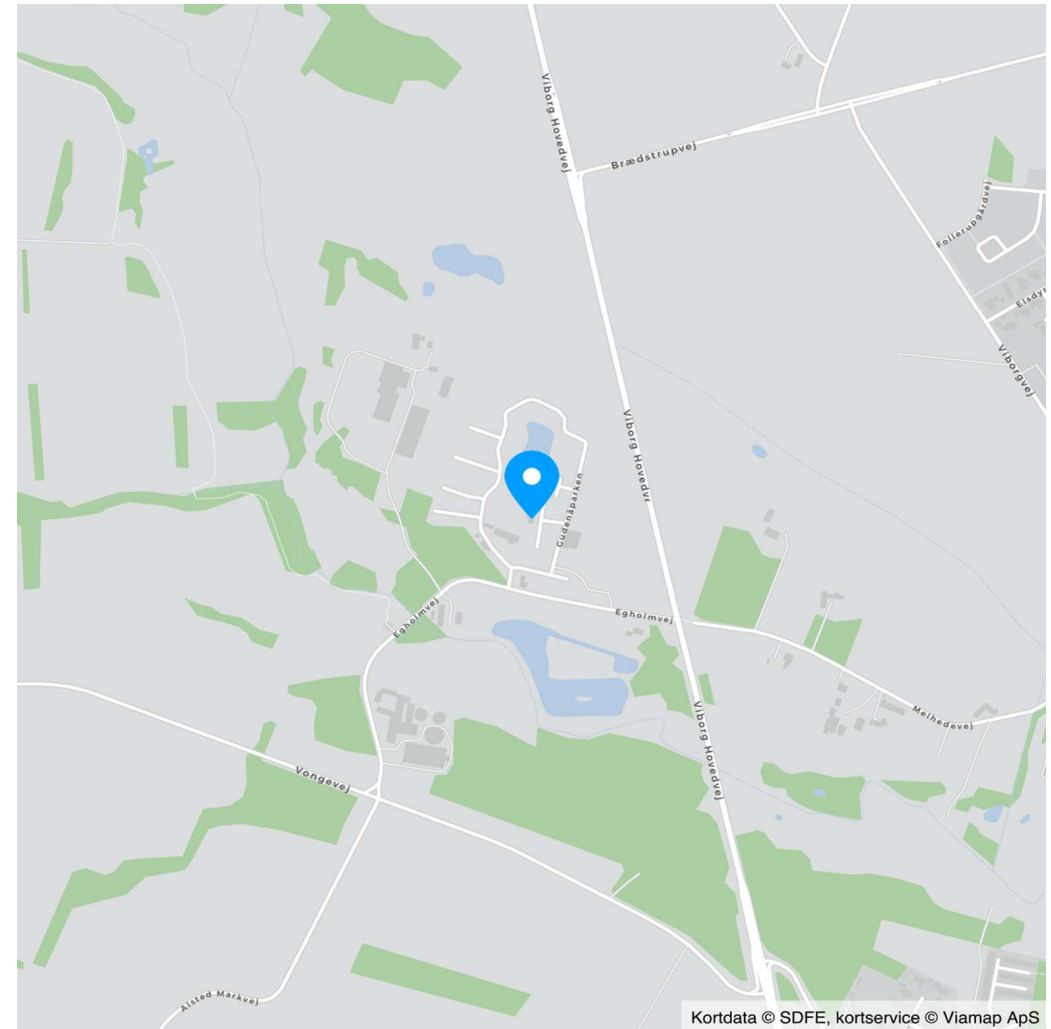
Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	28t Tørring By, Tørring
BFE-nr.:	100445501
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.395.000
Grundværdi:	198.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.916.000
Grundlag for grundskyld:	158.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	281 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	110 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	3 m <sup>2</sup>
Indbygget carport:	25 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 2: 29.08.2022 - Vedtægter for det private regn- og spildevandslaug for Gudenåparken  
- Nr. 3: 04.07.2023 - GRUNDEJERFORENINGEN GUDENÅPARKEN  
- Nr. 4: 14.07.2025 - Deklaration om fordeling af fællesarealer m.v.

**Planer**

Kommuneplan 7.B.24 - Boligområde ved Egholmvej, Tørring  
Lokalplan 1149 - Boliger ved Egholmvej i Tørring

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.100 Forbrug: 1.039 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.772	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	1.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.027	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	100			
Husforsikring	kr.	3.892	I alt	kr.	2.418.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.042			

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 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.445 md. / 125.337 år v/26,50 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Gudenåparken 19, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2310  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 22.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.720.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**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.

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da [boligen på nuværende tidspunkt blive lejeværdibeskattet] / [boligen beskattes af en fremført ejendomsværdiskat] / [boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat]. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendoms-

værdi [til den udbudte kontantpris] / [ud fra handelspriser på referenceboliger] / [ud fra foreløbige vurderinger af referenceboliger]. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

**Privat fællesvej**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

**Grundejerforening endnu ikke stiftet**

Køber gøres opmærksom på, at der er pligt til medlemskab af den pågældende grundejerforening, herunder til betaling af et årligt kontingent, hvis beløb på nuværende tidspunkt ikke kendes. Grundejerforening etableres når 40% af grundene er solgt i Gudenåparken.

**Tinglyste hæftelser**

Pantebrev lyst stort kr. 1.720.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.03.26

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfødse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.