



REAL

Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	1.395.000	Erhverv m ²	279
Ejerudgift	1.487	Grund m ²	4.140
Byggeår/ombygget	1900/1974	Energimærke	E

Sagsnr. **714-9019**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / 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: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026



Idyllisk ejendom i fredelige rammer.

Omgivet af skønne marker og smuk natur på Tjørnevang 2 i Lihme ved Randbøl ligger denne hyggelige landejendom på en 4.140 m² stor grund. Ejendommen kombinerer landlig idyl og masser af luft omkring sig med et overskueligt grundareal, så du får alle fordelene ved naturen uden store krav til jordbrug eller vedligeholdelse. Markvejen op til ejendommen er bl.a. offentlig, hvilket sikrer nem adgang hele året samt praktisk kommunal sne-rydning om vinteren. Der er eventuel mulighed for tilkøb eller leje af yderligere jord, hvis dette ønskes - forhør nærmere.

Det charmerende stuehus på 121 m² er særdeles velindrettet. Du bydes velkommen i en stor og rummelig entré, som udgør husets knudepunkt med adgang til et nydeligt badeværelse, bryggers, udhusbygningen og det åbne opholdsmiljø. Her smelter køkken, alrum og stue sammen til ét lyst og indbydende rum, hvor en klassisk brændeovn placeret mod en flot stenvæg spreder varme og stemning. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen og haven. På tagetagen finder du tre gode værelser, hvor udsigten ligeledes kan nydes.

Stuehuset er sammenbygget med den 213 m² store udhusbygning, der giver fantastiske rammer for hobbyer, værksted eller pladskrævende aktiviteter. Udhuset er indrettet med et stort, lækkert bryggers/grovkøkken med klinkegulv, et praktisk disponibelt rum samt adgang til en ældre stald og lade, hvor en del er istandsat med nyt betongulv.

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: Claus Martin Nielsen

Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026



Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

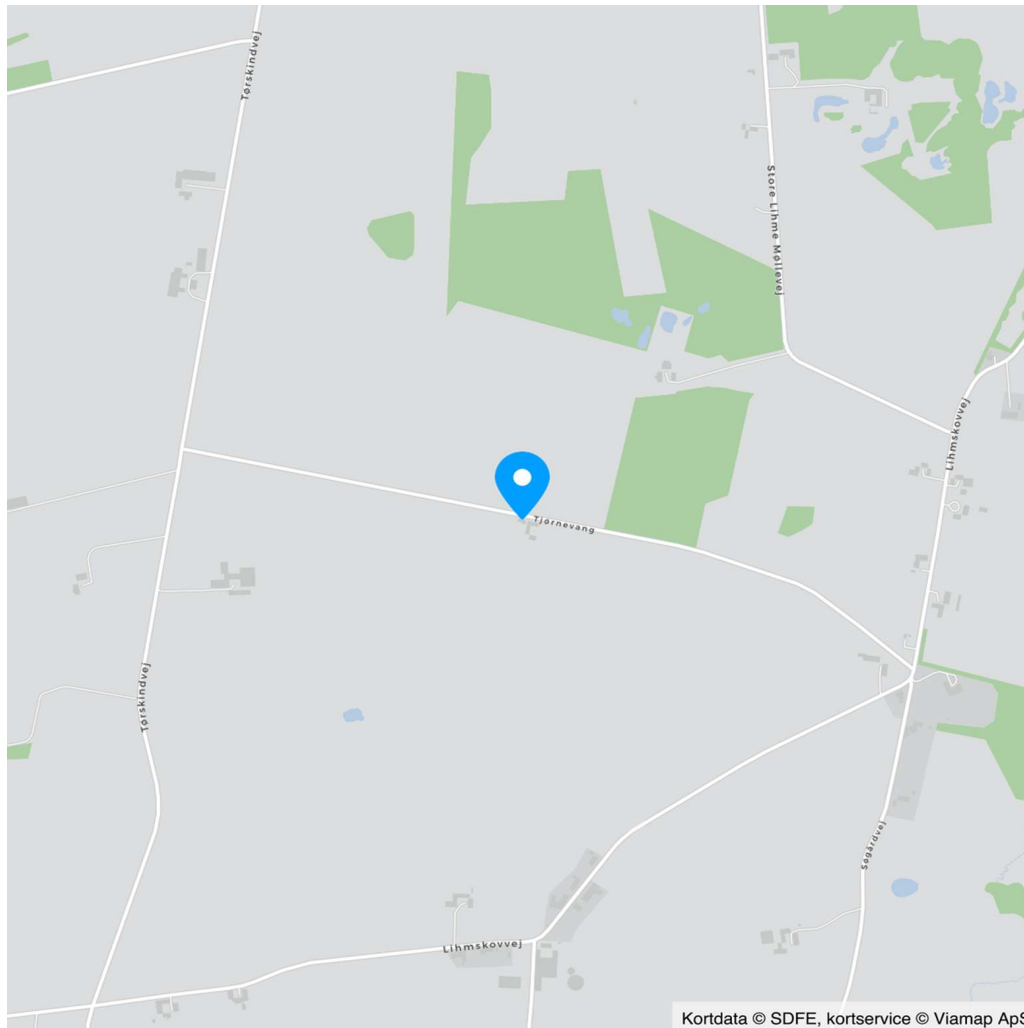
Dato: 05.10.2026



Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026





Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 12c Lihme By, Nørup
BFE-nr.: 4374909
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 875.000
Grundværdi: 396.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 700.000
Grundlag for grundskyld: 316.800

Arealer**

Grundareal: 4.140 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 279 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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 26.045 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Skorstensfejning
Årlig tømning septik/trixtank
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 3.570
kr. 3.326
kr. 2.029
kr. 875
kr. 164
kr. 7.878

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-
bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-
niske., anslået
I alt

kr. 1.395.000
kr. 10.250
kr. 10.679
kr. 7.500

kr. 1.423.429

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif-
ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,
herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 17.843

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.929 md. / 95.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.480 md. / 77.760 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Tjørnevang 2, St. Lihme, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-9019
Ejerudgift/md.: kr. 1.487

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 hvilen- de 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. 1.256.000
Nr. 2: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune- plan og spildevandsplan.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er note- ret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive på- lagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente om- kostninger hertil.

Planforhold

Drikkevandsinteresse

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er drikkevandsinteresse.

Septik/Trixtank

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten.

Renovation

Der gøres opmærksom på at sælger har frmeldt renovation, hvorfor der ikke er medtaget ud- gift hertil i nærværende salgsoptstilling.

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

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 tilfredse kunder.

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

Vi glæder os til at møde dig.