



REAL

Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	286
Kontant	1.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.087	Grund m ²	6.400
Byggeår/ombygget	1959/1999	Energimærke	F

Sagsnr. **501-5844**

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: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026



Unik villa lige uden for Ejstrupholm med markudsigt og stor grund.

Velkommen til denne unikke villa, der oprindeligt tjente som skole tilbage i 1959.

Med et rummeligt boligareal på hele 286m², tilbyder denne ejendom en sjælden kombination af historie, mange muligheder og en god beliggenhed uden for meget jord til.

Huset er beliggende i Hedegård, lige uden for den hyggelige by Ejstrupholm, og dette hjem er ideelt for dem, der søger både ro, muligheder og bekvemmelighed ift. at bo på landet men stadig have byen tæt på. Byen byder på alle nødvendige faciliteter såsom købmand, skole og daginstitutioner, mens du samtidig har den naturskønne Rørbæk Sø inden for kort afstand.

Indenfor finder du store leverum, der indbyder til både afslapning og socialt samvær. De lyse værelser giver rig mulighed for at indrette sig efter behov, hvad enten det er som soveværelser eller hjemmekontorer. To veludnyttede badeværelser sikrer komfort og funktionalitet i hverdagen. Den tidligere skoles historie kan stadig mærkes i de solide materialer og det gennemførte håndværk, der præger bygningen. Der er desuden flere "levn" fra tiden som kan opleves på fremvisning af ejendommen.

Kælderen er tør og god, og også her er der rig mulighed for at udnytte de mange m² så det passer lige til jeres behov.

Udenfor venter en spændende grund med flere forskellige "opholdsrum", hvor du kan nyde udendørslivet fuldt ud. Her er masser af plads til at anlægge din egen køkkenhave eller skabe små oaser til afslapning under åben himmel. Grunden inviterer til kreativ udfoldelse med sine mange muligheder for personlig indretning. Denne ejendom er ikke blot et hus; det er et hjem fyldt med potentiale og historie. Oplev selv den særlige atmosfære ved et besøg.

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.

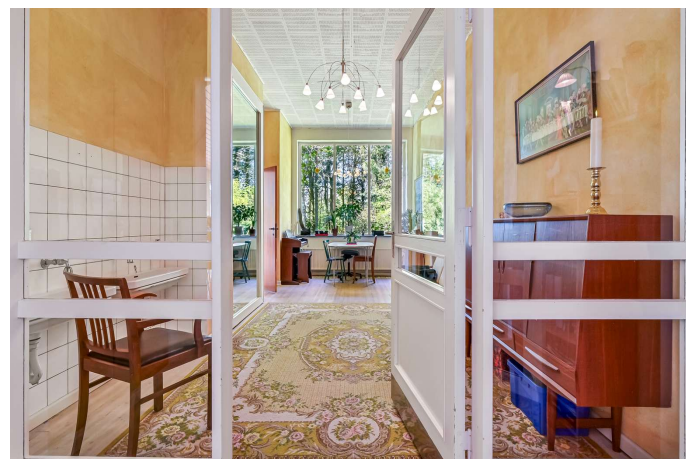
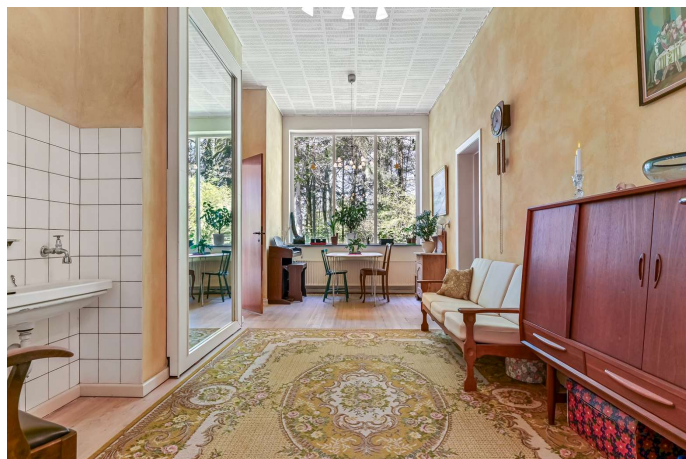
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristoffer Høffner Jørgensen

Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

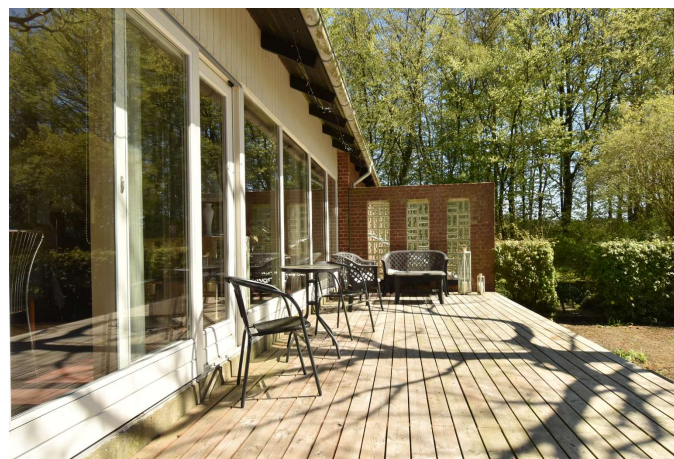
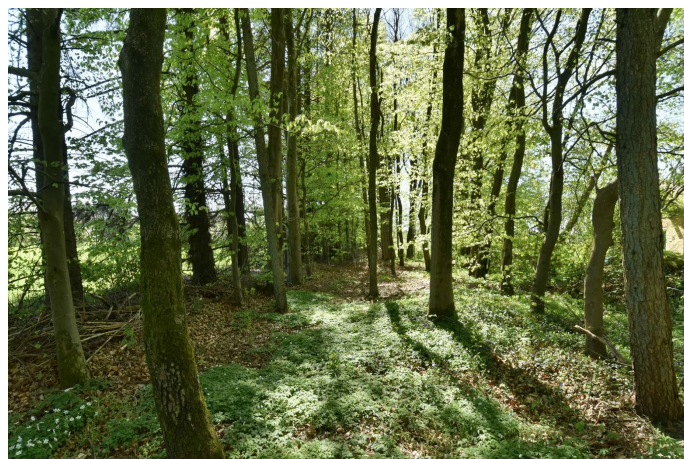
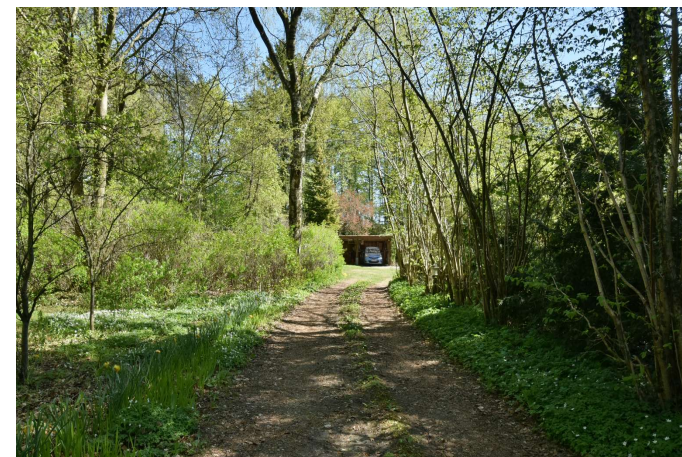
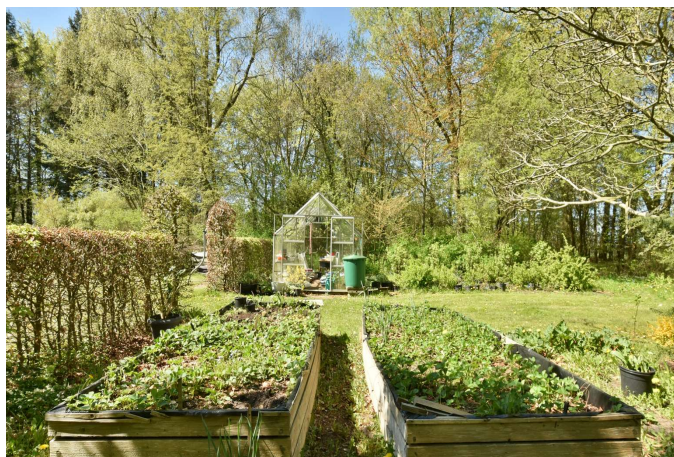
Dato: 22.07.2026



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

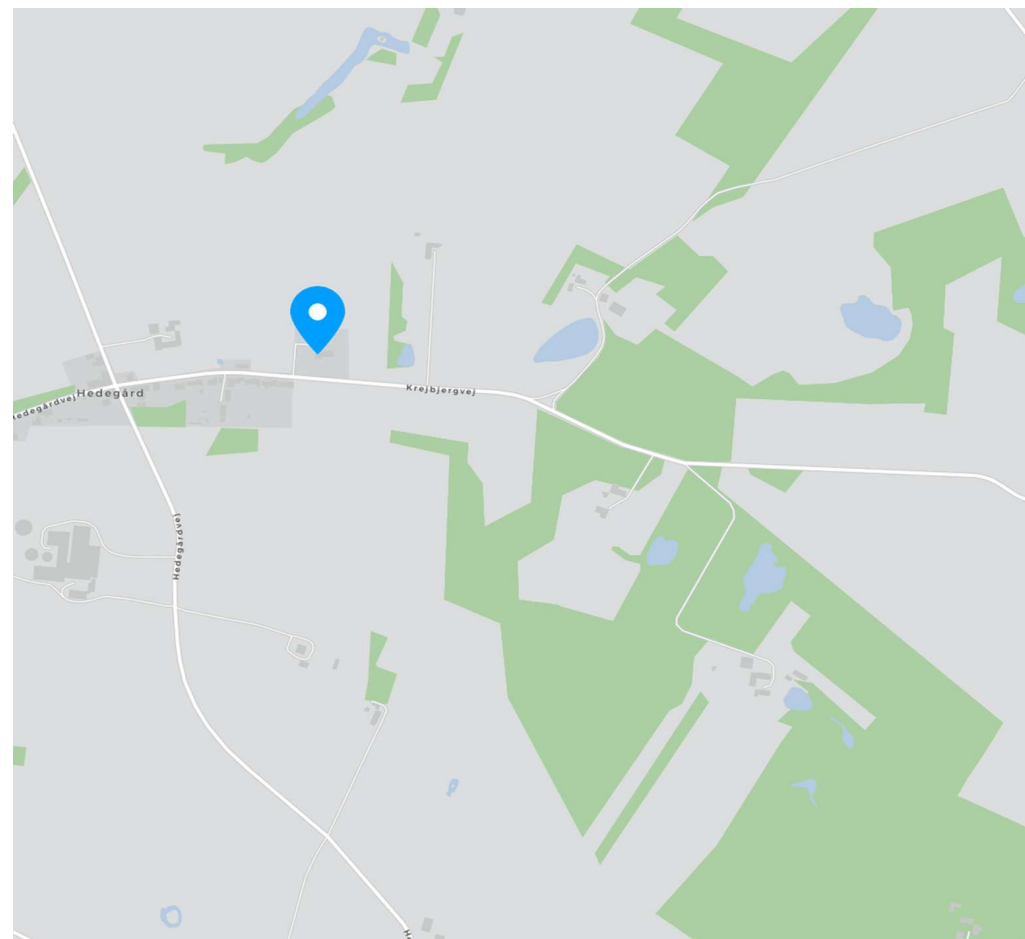
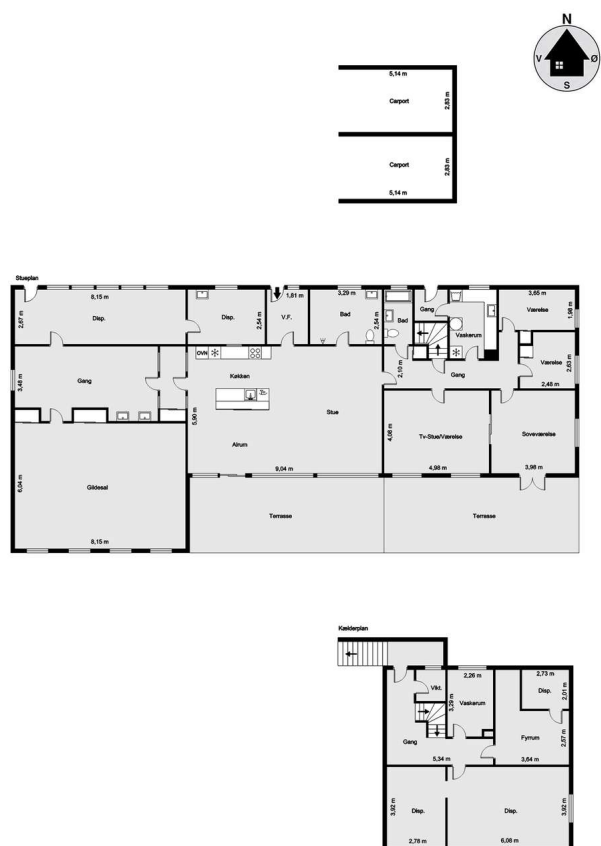
Dato: 22.07.2026



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026

Kortudsnit, der kommer med på print



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 2t Rønslunde By, Ejstrup m.fl.
BFE-nr.: 4305244
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1959/1999

Arealer**

Grundareal: 6.400 m²
- heraf vej 284 m²
Boligareal i alt: 286 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Carport: 36 m²
Ukendt bygning: 14 m²
Ukendt bygning: 12 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.922.000
Grundværdi: 509.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.537.600
Grundlag for grundskyld: 407.200

** 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

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux, ca. 2011), Emhætte (Blomberg, Ca. 1999), Ovn (AEG, Ukendt alder), Kogeplade (Gorenje, Alder ukendt), Opvaskemaskine (Grundig, ca. 2015), Vaskemaskine (Siemens, Ca. 2008)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på sælgers nuværende forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.600 Forbrug: 11.926 Kilo
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I energimærket er tillige oplyst anslået omkostning til 956 kWh strøm til opvarmning (kr. 1.300,00).

Sælgers faktiske forbrug fra okt. 24 - okt. 25 er reelt kr. 23.220,75 for ca. 7,520 ton træpiller.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 F



Adresse: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
 Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.842	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	3.706	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Husforsikring	kr.	7.824	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 16.783
Skorstensfejning	kr.	1.342	I alt	kr. 1.321.433
Statsafgifter Vand/Spildevand	kr.	273	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/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	
Rottebekæmpelse	kr.	146		
Tømning af tank - anslået	kr.	950		
Dagrenovation	kr.	2.960		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.042		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.121 md. / 85.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.722 md. / 68.667 år v/26,07 %

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: 09.07.2026

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: Krejbjergvej 7, Hedegård, 7361 Ejstrupholm
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5844
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 22.07.2026

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. 1.104.000

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.

Internetforhold

Internetforsyning: Fiber indlagt på ejendommen, sælger har haft alm. 5G forbindelse.
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Kloakering

Kommunen/Ikast-Brande 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/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.

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller, solceller og biogasanlæg. Se mere info på:
<https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

Tillige køb af matrikel 2t, Rønslunde By, Ejstrup

Sælger gør opmærksom på, at man udover matrikelnummer 2N, Rønslunde By, Ejstrup tillige erhverver matrikelnummer 2t, Rønslunde By, Ejstrup. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat ud fra, at begge matrikler følger med i handlen. Matrikelnummer 2t, Rønslunde By, Ejstrup værdifastsættes i den forbindelse til kr. 7.000,00 af købesummens størrelse.

I denne forbindelse gøres der opmærksom på, at den anslåede grundværdi for ejendommen (matrikel 2n, Rønslunde By, Ejstrup) er blevet tillagt den anslåede grundværdi fra matrikel 2t, Rønslunde By, Ejstrup for at give en samlet 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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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.