



REAL

Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	230
Kontantpris	3.250.000	Andre bygninger	744
Ejerudgift	2.415	Grund ha	5,1218
Byggeår/ombygget	1923/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **494-7779**

RealMæglerne Erling Nielsen

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Erling Nielsen

CVR-nr. 93044355

Borgergade 24 / 7200 Grindsted

Tlf. 75310050 / 7200@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

REAL

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: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Landsted / domicilejendom med et jordtilliggende på 51.218 m² (5.1229 ha.) hoveddageligt bestående af skov af varierende træsorter. Optimalt jagtforhold på ejendommen, der grænser op til store natur- / og skovområder. Bygningsfaciliteterne består af gennemrenoveret stuehus og opdaterede udhuse. Faciliteterne er placeret passende tilbagetrukket (ca. 250 m) fra hovedfærdselsåren - Tarm Landevej. Herfra asfalteret tilkørselsvej til ejendommen. Hovedbygningen, med den parklignende have grænsende til Omme å, repræsenterer en smuk afbalanceret helhed.

Ejendommen er beliggende med en afstand til 7400 Herning på ca. 40 km og 7190 Billund - med bl.a. international lufthavn - ca. 25 km.

Kort afstand - ca. 2 km - til Sdr. omme by med indkøb, dagligvarebutikker, byggemarked, Sdr. Omme Kro, børnehave, nyrenoveret skole, samt moderne kultur- og sportsfaciliteter med bl.a. fitnesscenter.

Byen, der repræsenterer et aktivt hjørne af Billund Kommune, er kendt for et stærkt og levende lokalengagement.

Markant præsenteret bygning, der fremstår i absolut god vedligeholdelsesstand. Facade med pudsede murvægge, mahogni vinduer og -døre og tag af glaseret tegl. Huset har undergået en gennemgribende renovering / opdatering over de senere år. Arbejdets udførelse repræsenterer god og solid håndværksmæssig kvalitet og med anvendelse af et udsøgt materialevalg i respekt for husets oprindelige stil og karakter. Indgangsparti via den store lyse hall med den smukt svungne trappe til 1. salen. Fra hallen adgang til stort kontor / alrum, rummelig opholdsstue med udgang til sydvendt terrasse og via dobbeltdør forbundet med TV-/ opholdsstue. Plankegulve i alle opholdsrum. Fra opholdsstuen dobbeltdør til spisestue med åben bueløbsforbindelse til veldisponeret køkken m. klingkegulv. Herfra mellemgang / baggang til bad m. bruser. Gulvvarme overalt i stueetagen.

1. salen er indrettet med repos / mellemgang over trappetårnet. I forb. hermed stort soveværelse i sydvendt karnap m. udgang til altan med panorama over omgivelserne. Endvidere 2 gode østvendte gavlværelser. Et kapitel for sig er det meget rummelige luksusbad / walk-in med bl.a. stor skabsvæg og centreret fritliggende bruseniche i åbent glasparti. I direkte forbindelse hermed forskudt hævet badekar ved sydvendt vinduesparti, hvorfra udsigten over landskabet kan nydes.

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:

Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

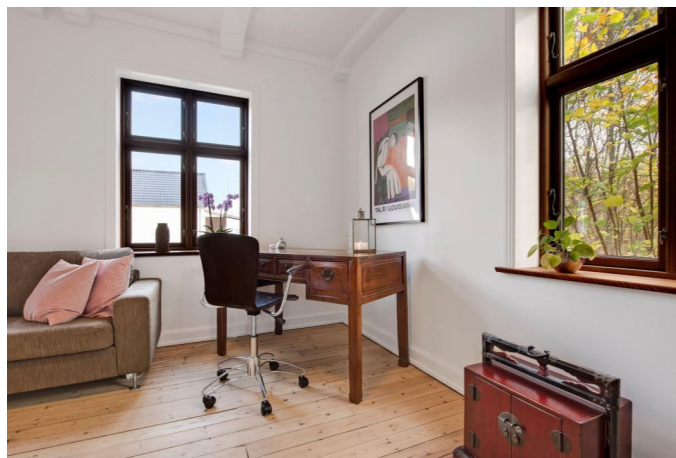
Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

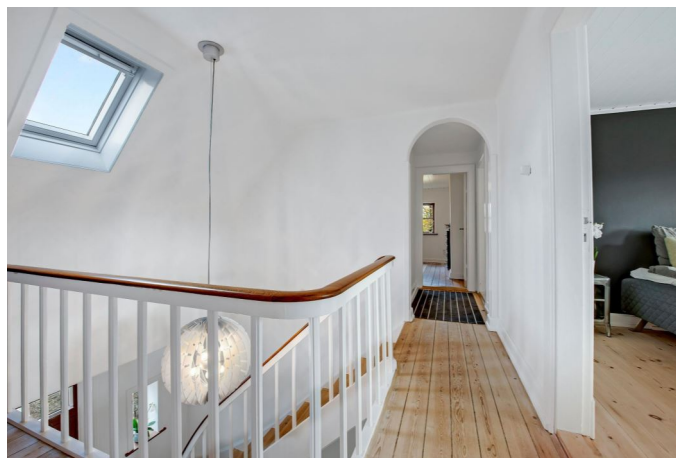
Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

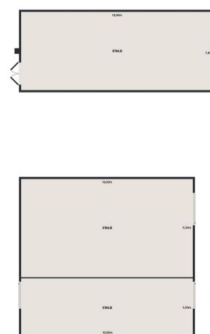
Dato: 30.01.2026



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



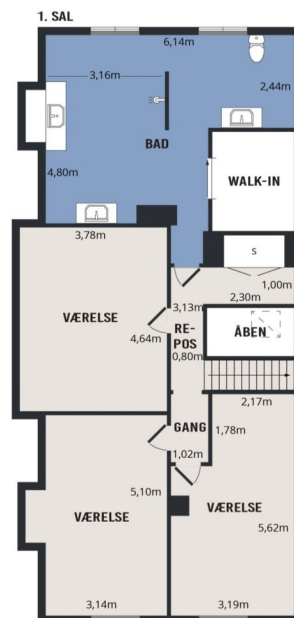
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

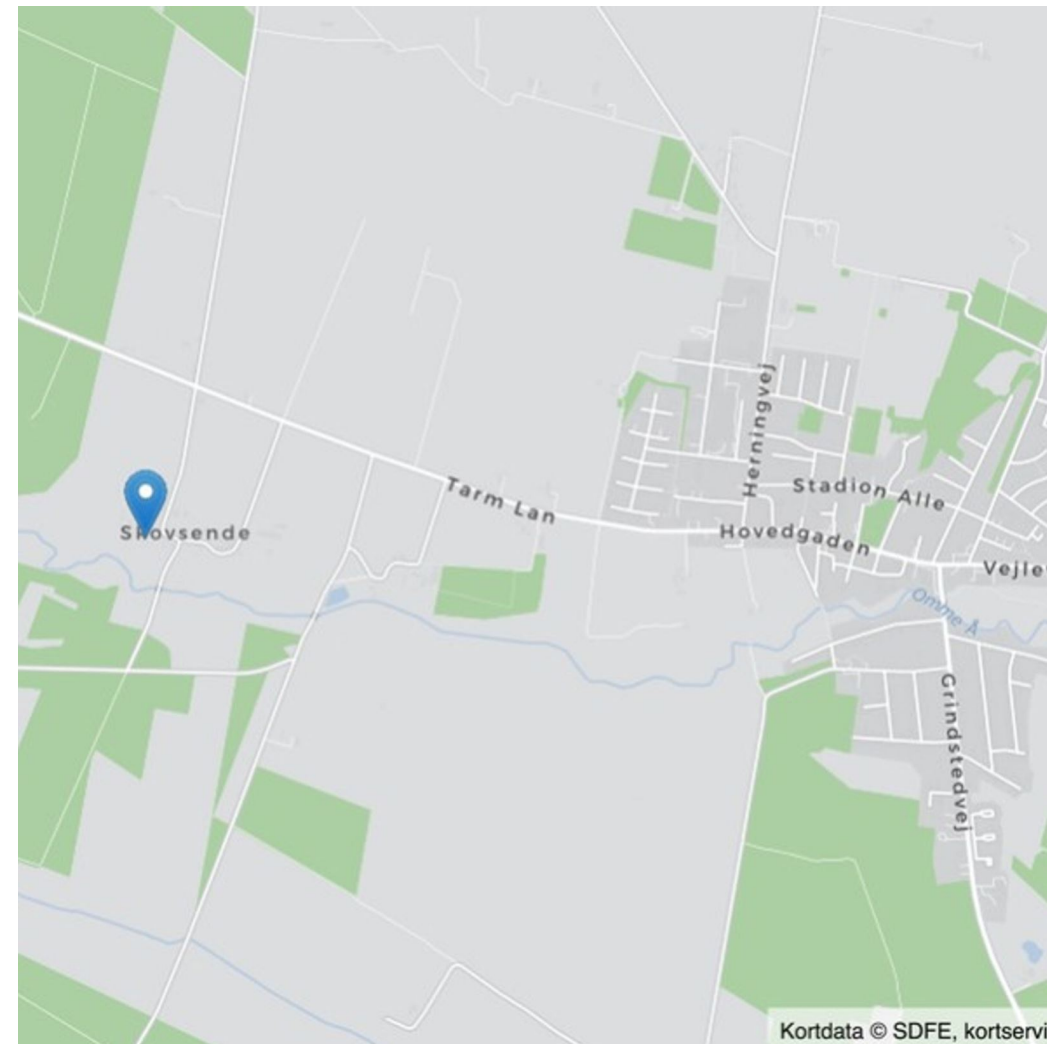
Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

8 a Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme

Arealer i alt

Areal

5,1218 ha

5,1218 ha

Heraf vej

250 m²

250 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Tolvalenvej 5

Nr. 3 Tolvalenvej 5

Nr. 4 Tolvalenvej 5

Bygningsareal i alt

Areal

129 m²

383 m²

232 m²

744 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	8 a Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme
BFE-nr.:	9084121
Zonestatus:	Landzone
Vand:	
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1923/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.450.000 kr.
Grundværdi bolig:	748.500 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.025.520 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	5,1218 ha
- heraf vej	250 m ²
Boligareal i alt:	230 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	744 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.08.1899 Dok om bevaringspligt mv,
Nr. 2 lyst d. 26.02.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8H
Nr. 3 lyst d. 08.04.1904 Engvandingskontrakt mv akt K78
Nr. 4 lyst d. 22.11.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 5 lyst d. 07.11.1964 Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 6 lyst d. 19.11.1971 Dok om byggelinier mv
Nr. 7 lyst d. 23.11.1981 Dok om byggelinier mv Vedr. 6PO
Nr. 8 lyst d. 22.03.1983 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 9 lyst d. 04.01.1991 Dok om ret til kabelanlæg mv
Nr. 10 lyst d. 06.06.1997 Dok om vilkår for till til bondegårdscamping
Nr. 11 lyst d. 04.05.1998 Dok om vandforsyning mv vedr. 4K og 13A

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslåede boligskatter

De i salgsoptstilling anførte vurderinger og ejendomsskatter er anslåede størrelser, idet der som følge af udstykningssagen endnu ikke foreligger særskilt vurdering for ejendommen. Køber er bekendt med de nævnte forhold og usikkerhedsmomenter, der knytter sig hertil, og vil ikke efterfølgende kunne rejse krav mod sælger eller ejendomsmægleren som følge af eventuelle differencer ved det offentliges endelige fastsættelser af værdier og afgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.476 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.230	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld bolig	kr.	4.311	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Husforsikring	kr.	15.769	I alt	kr.	3.271.350
Renovation	kr.	2.594			
Skorstensfejning	kr.	801			
Rottebekæmpelse	kr.	272			
Ejerudgift i alt 1 år		28.978			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.379 md./ 208.547 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.086 md./ 169.037 år v/25,20%
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% 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: 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: 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: Tolvalenvej 5, Skovsende, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 494-7779
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Gaskomfur, mrk. Siemens
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Microbølgeovn, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. AEG
Køle/fryseskab, mrk. Smeg
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Brændeovn

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

Realmæglerne i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering og økonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring. Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen