

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	97
Kontant	845.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.376	Grund m ²	1.000
Byggeår	1951	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2078**

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: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026



Charmerende villa med dejlig have

Velkommen til denne charmerende, røde mustensvilla. Denne villa er det perfekte hjem for dem, der søger ro, lys og et afslappet liv i et hyggeligt miljø. Den røde murstensfacade står i smuk kontrast til de grønne omgivelser og giver huset et indbydende og charmerende udtryk, der straks vækker følelse af hjemlig varme.

Indenfor bydes du velkommen i et lyst og rummeligt køkken med inventar i grålige toner. Køkkenet er funktionelt og med plads til at hygge omkring madlavningen.

Stuen er en fryd for sanserne, hvor den hyggelige brændeovn fungerer som det naturlige samlingspunkt. I vinterhalvåret spreder den varme ild sig over rummet og skaber en indbydende atmosfære, som gør det til det perfekte sted at slappe af med en god bog eller tilbringe tid sammen med dem, du holder af. De store vinduer giver masser af naturligt lys, der fylder rummet med varme og liv, og skaber en behagelig overgang mellem det indre og de smukke udendørs områder.

På 1. sal finder du to dejlige værelser, som tilbyder en perfekt oase af ro og privatliv. Det er nemt at dele det ene værelse, og få i alt 3 værelser. Værelserne er lyse og luftige, med masser af plads til både opbevaring og indretning efter egen smag. De er ideelle som soveværelser, børneværelser eller et hjemmekontor, og de giver mulighed for at skabe et personligt og fredfyldt rum.

Den 61 kvm. anvendelige kælder, fremstår lys, brugbar, ventileret og opvarmet.

En af husets helt store fordele er den dejlige, store have, som er et sandt fristed for både børn og voksne. Haven byder på masser af plads til udendørs aktiviteter, såsom boldspil, leg eller blot afslapning på en solrig eftermiddag. Her er både plads til at dyrke sine egne planter eller blot nyde naturens skønhed. Den rummelige have er perfekt til sommerens grillfester, hyggelige stunder med venner og familie eller bare til at finde ro i 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: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

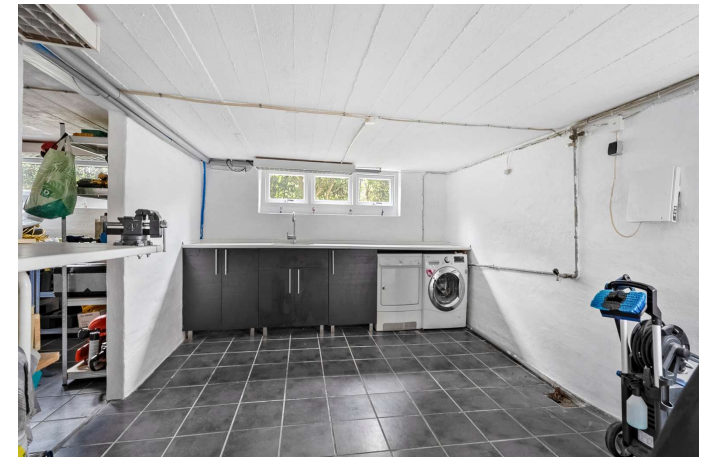
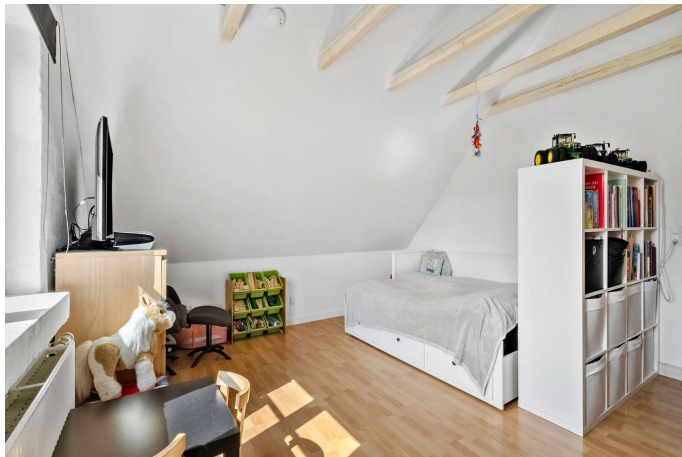




Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

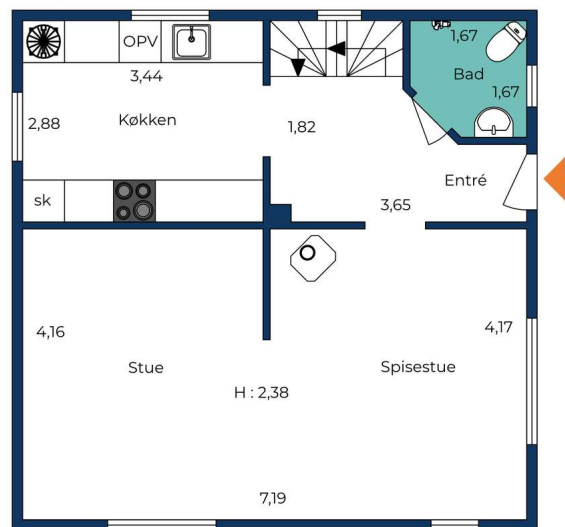


Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

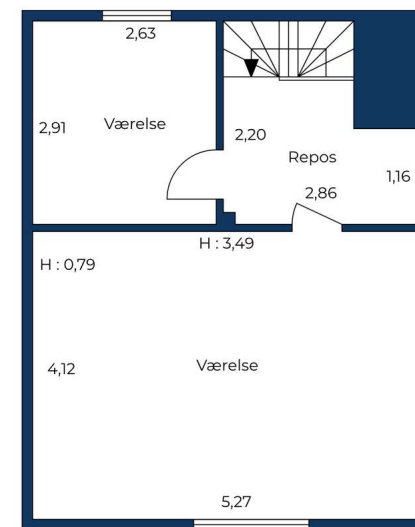
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

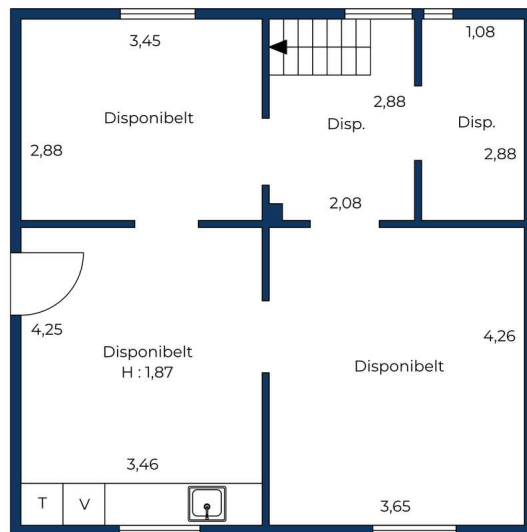


Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 13x Ølholm By, Langskov
BFE-nr.: 4354487
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.058.000
Grundværdi: 476.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 846.400
Grundlag for grundskyld: 380.800

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 61 m²
Garage: 21 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 7.B.05 - Skolevej kvarteret

Tilbehør:

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

Køleskab: Wasco Komfur: Gorenje Opvaskemaskine: Bosch Emhætte: Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal 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.: 35.100 Forbrug: 38 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug kr. 17.290,59 svarende til 15,02 MWh.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.317	Kontantpris	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	3.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	858.450
Rottebekæmpelse	kr.	97			
Husforsikring	kr.	5.290	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.515			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.643 md. / 55.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.716 md. / 44.587 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: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.06.2026

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. 730.000
Nr. 2: hovedstol kr. 139.518
Nr. 3: hovedstol kr. 155.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevand-

splaner.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 139.518 tingbogsattest pr. d. 03.02.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 155.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.02.2025

Afvigelse fra BBR:

Der er i BBR meddelelsen af den 25.02.2025 noteret 4 værelser. Ejendommen fremstår i dag med 3 værelser.

Brændeovn:

Sælger oplyser, at brændeovnens produktionsår er nyere end 2003.

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 tilfødse kunder.

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

Vi glæder os til at møde dig.