



REAL

Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	106
Kontantpris	765.000	Andre bygninger	589
Ejerudgift	1.399	Grund ha	4,6185
Byggear	1870		

Sagsnr. **4947596**

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: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

SKOVEJENDOM MED LØVTRÆSBEVOKSNING,

Areal 46.185 m² - heraf 23.745 m² fredskovsareal - Fredning af fortidsminder.
Adgangsret og benyttelse af markvandingsboring.

Skovejendom, der henvender sig til køberne, der værdsætter naturen med et rigt dyreliv og oplevelsen af årstidernes skiftende farvespil.
Ejendommen er beliggende i ugenerte omgivelser ca. 100m fra offentlig asfalteret vej og i en af stand af ca. 3km. fra Sdr. Omme bygrænse.
Sdr. Omme by - med dets brede vifte af indkøbsmuligheder, nyrenoveret skole og idrætsfaciliteter med bl.a. fitnesscenter - repræsenterer en velfungerende helhed.
Byen kendetegnes i øvrigt ved et stærkt lokalt engagement.

BYGNINGSFACILITETER:

STUEHUS

Facade i pudsede murvægge og tag af Lindab stål.
Indretning med entre / bryggers i forb. køkken og rummelig spise-/ opholdsstue.
Endvidere soveværelse og bad. Værelse på 1. sal.
Huset står for en generel opdatering / renovering.

UDHUSE:

Sammenbyggede længer med facader af dels mursten, dels stålprofiler og tag af bølgeeternit.
Anvendelse som værksted, fyrrum, garage og opmagasinering..
Rundbuehal med facade af stålprofiler:
Regulær hal til en bred vifte af anvendelsesmuligheder.

FORSYnings- / OG AFLØBSFORHOLD:

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: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

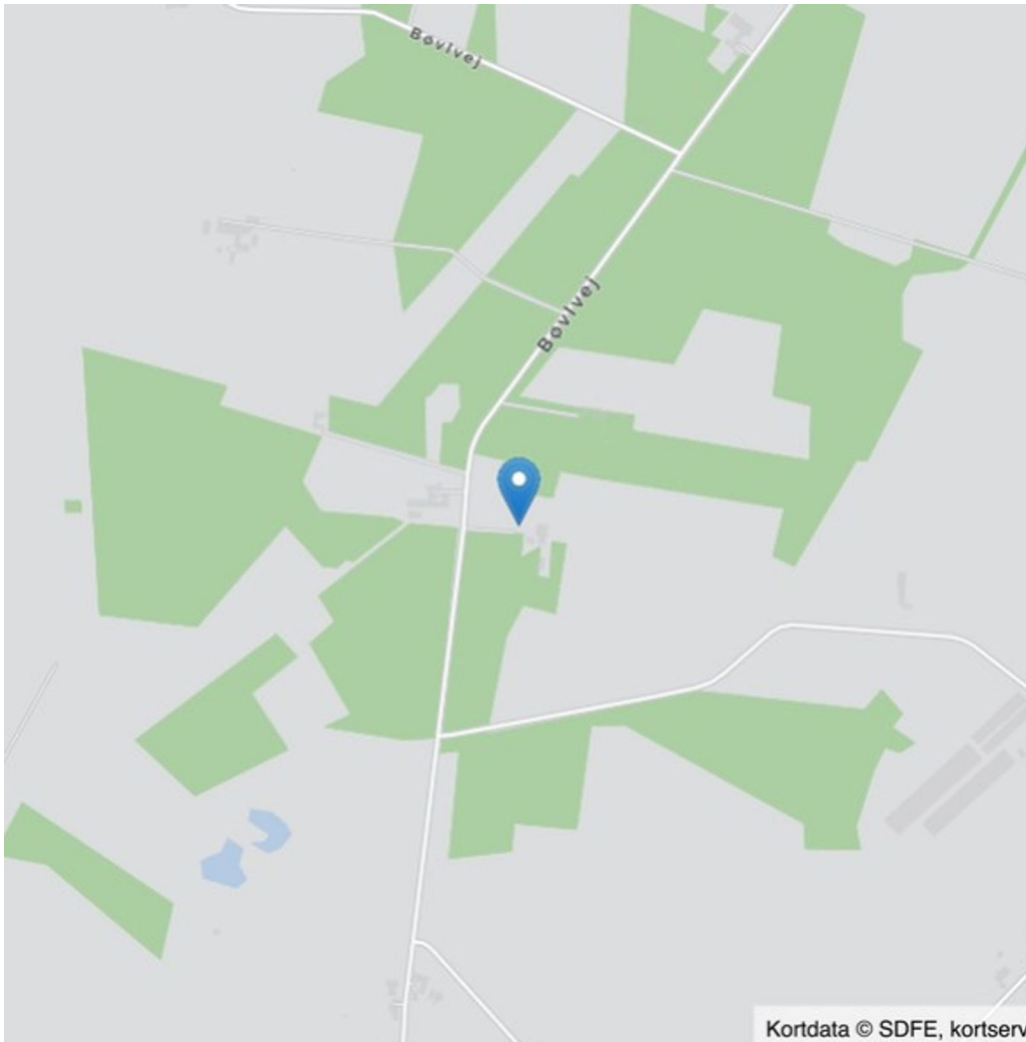
Dato: 03.12.2025



Adresse: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025





Adresse: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

13 a Bøvl By, Sdr. Omme

Arealer i alt

Areal

4,6185 ha

4,6185 ha

Fredskovpligtigt areal 2,3745 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr.		Areal m ²	Heraf boligareal
Nr. 4	Bøvlvej 132	163 m ²	
Nr. 5	Bøvlvej 132	123 m ²	
Nr. 6	Bøvlvej 132	207 m ²	
Nr. 7	Bøvlvej 132	169 m ²	
Nr. 9	Bøvlvej 132	62 m ²	
Nr. 10	Bøvlvej 132	10 m ²	
Nr. 11	Bøvlvej 132	9 m ²	
Nr. 11	Bøvlvej 132	9 m ²	
Bygningsareal i alt		752 m ²	

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	765.000
Købesum i alt	kr.	765.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Bøvlvej 132	kr.
Andre bygninger i alt	kr.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ 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 ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	13 a Bøvl By, Sdr. Omme
BFE-nr.:	1465830
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	692.000 kr.
Grundværdi bolig:	892.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	553.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	714 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	4,6185 ha
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	11 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	752 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. 14.02.1890 Dok om tilplantning mv
Nr. 2 lyst d. 14.02.1890 Dok om fredning
Nr. 3 lyst d. 12.06.1890 Dok om vandingskanaler mv, Vedr 11A
Nr. 4 lyst d. 25.08.1899 Dok om bevaring af mindesmærker mv, Vedr 11A , 12A, 13A
Nr. 5 lyst d. 11.01.1901 Dok om fredning, Vedr 11A, 12B, 13B, 14A
Nr. 6 lyst d. 11.12.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 7 lyst d. 10.11.2011 Dekl. byggeretlig skel

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025

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:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.823	Kontantpris/udbetaling	kr.	765.000
Grundskyld bolig	kr.	4.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.450
Renovation, anslået	kr.	3.200	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	6.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	777.700
Jordforureningsgebyr	kr.	19			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1 år		16.791			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.063 md./ 48.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.333 md./ 39.997 år v/24,89%
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: 03.12.2025
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: Bøvlvej 132, Bøvl, 7260 Sønder Omme
Kontantpris: kr. 765.000

Sagsnr.: 4947596
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 03.12.2025

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

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