

Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**186**
Kontant	**2.195.000**	Andre bygninger	**570**
Ejerudgift	**2.564**	Grund ha	**4,6956**
Byggeår/ombygget	**1887/1976**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **714-2347**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
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: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026



På Tørringvej 39 finder I en spændende landejendom med en attraktiv beliggenhed mellem Jelling og Tørring, hvor fredelige omgivelser, gode adgangsforhold og masser af plads går hånd i hånd.

Ejendommen omfatter ca. 4,7 hektar jord og byder på et velholdt stuehus på 186 m² samt hele 560 m² udhusbygninger, hvilket giver utallige muligheder for den pladskrævende familie, den selvstændige erhvervsdrivende, håndværkeren eller jer, der drømmer om dyrehold og hobbyaktiviteter på egen grund.

Stuehuset fremstår lyst og indbydende med en funktionel planløsning og gode opholdsrum. Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stueområde, hvor lyset strømmer ind gennem vinduerne og skaber en behagelig atmosfære. Indretningen kombinerer landlig charme med moderne stil og giver plads til både hverdagsliv og gæstebesøg.

Boligen rummer fem værelser, et kontor samt gode bade- og bryggersfaciliteter, hvilket gør ejendommen velegnet til både børnefamilien og dem, der ønsker hjemmearbejdsplads eller ekstra hobbyrum. Der er mulighed for at udnytte de uudnyttede m² på 1. sal til yderligere boligareal.

Udenfor mødes I af en stor gårdsplads og et flot, frit udsyn over de omkringliggende marker og grønne arealer. Den rummelige grund giver plads til leg, dyrehold, køkkenhave eller blot nydelsen af det åbne landskab og den rolige beliggenhed.

De omfattende udbygninger består blandt andet af maskinhal, lade, garage, værksted og overdækning. Bygningerne tilbyder særdeles gode opbevarings- og anvendelsesmuligheder og kan danne ramme om alt fra værkstedsdrift og lager til hobbylandbrug eller andre pladskrævende aktiviteter.

Her får I en ejendom med sjældent mange anvendelsesmuligheder, naturskønne omgivelser og en central placering i trekantsområdet med kort afstand til både Jelling, Tørring, Vejle og motorvejsnettet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Maskinhal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

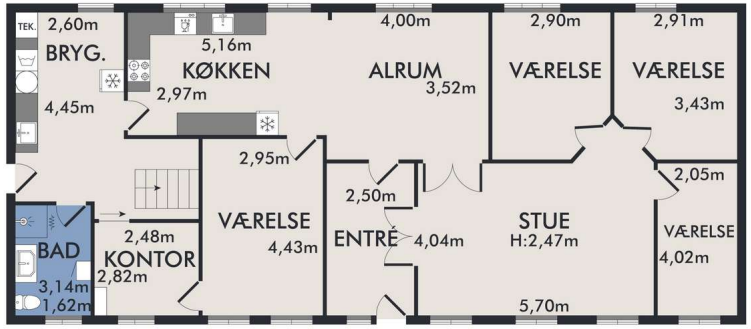
RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

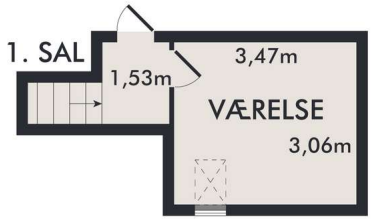
Dato: 12.11.2026

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

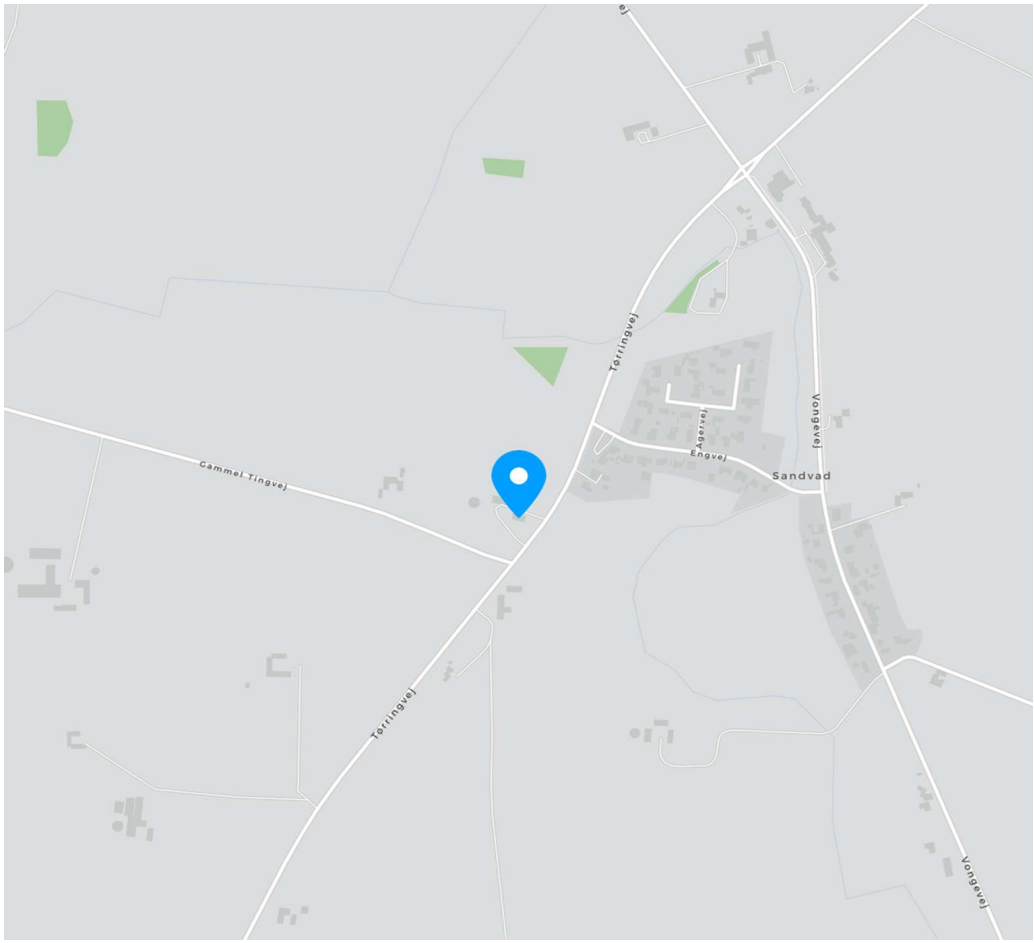
Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2r Sandvad By, Hvejsel
BFE-nr.:	9971643
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1887/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.218.000
Grundværdi bolig:	925.000
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	974.400
Grundlag for grundskyld bolig:	740.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	4,6956 ha
- heraf vej	1.330 m^2
Boligareal i alt:	186 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m^2
Erhvervsareal:	560 m^2

** 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.

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

Kogeplade (Voss), Ovn (Voss), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 23.05.2016 - EKSPROPRIATION
- Nr. 2: 27.06.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, 52_U_24
- Nr. 3: 23.11.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
- Nr. 4: 05.02.1970 - Dok om byggelinier mv, 52_H_261_A
- Nr. 5: 22.04.1971 - Dok om ret til at tage vand mv,
- Nr. 6: 03.07.1978 - Dok om bebyggelse mv, 52_R_266
- Nr. 7: 17.04.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Planer
Kommuneplan 2025-2037

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 23.057 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Estimeret årsudgift jf. energimærket er fordelt således:
Brænde 9,7 Kløvet rummeter brænde - omregnet til: 21.440 KWh
Elektricitet 1.617 KWh

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Tørringvej 39, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2347
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.969
Grundskyld - Boligdel	kr.	7.770
Renovation	kr.	3.461
Rottebekæmpelse	kr.	234
Husforsikring	kr.	14.336
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.770

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.217.550

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.098 md. / 121.176 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 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 888.000
Nr. 9: hovedstol kr. 388.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Byggesag
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er igangværende byggesager.
De igangværende byggesager muliggør udvidelse eller nedrivning af fyrrummet samt etablering af et varmeisoleret rum i udhusbygning.

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur i form af sø og eng samt beskyttet vandløb

1. sal
Ejendommens 1. sal er registreret som boligareal (værelse), men fremstår aktuelt ikke i en stand, der muliggør anvendelse til beboelse.

Skorstensfejning
Det gøres opmærksom på, at der aktuelt ikke er opkrævning til skorstensfejning på ejendommens bidragsopgørelse, hvorfor udgiften ikke indgår i de oplyste ejerudgifter. Køber må påregne en fremtidig årlig udgift hertil.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2r - Sandvad By, Hvejsel	4,6956 ha	1.330 m²
Areal i alt	4,6956 ha	1.330 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Tørringvej 39 - Stuehus til landbrugsejendom	1887	186 m²	186 m²
Nr. 6 - Tørringvej 39 - Anden bygning til landbrug mv.	1970/1976	370 m²	
Nr. 7 - Tørringvej 39 - Maskinhus, garage mv.	1990	190 m²	
Bygningsareal i alt		756 m²	186 m²

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Tørringvej 39 - Stuehus til landbrugsejendom	Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 6 - Tørringvej 39 - Anden bygning til landbrug mv.	
Nr. 7 - Tørringvej 39 - Maskinhus, garage mv.	

Øvrige bemærkninger:
Ingen af betydning for ejendommen

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Tørringvej 39 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	1.645.000
Driftsbygninger	kr.	150.000
Jorden	kr.	700.000
Kontant købesum i alt	kr.	2.195.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Sandvad Vandværk
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.