

REAL



## Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>171</b>
Kontant	<b>1.445.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.226</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>837</b>
Byggeår/ombygget	<b>1925/1995</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **714-2131**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://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: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026



### Charmerende villa med stor terrasse og rummelig privat have

I Aale har man denne charmerende villa, der byder på et boligareal på hele 171 kvadratmeter. Fra carporten kan du træde tørskoet ind i huset, hvor en rummelig entré venter dig. Herfra er der praktisk adgang til bryggerset, som er udstyret med vask, bordplads og en funktionel vaskesøjle. Køkkenet præsenterer sig i en charmerende landlig stil og åbner op mod spisestuen, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem de to rum.

Den skønne stue inviterer til hygge med sin brændeovn og direkte udgang til den store terrasse. Terrassen er perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster i private omgivelser. Badeværelset i stueetagen er lyst og med hvide klinker og en bruseniche, der giver det et rent og tidløst udtryk.

På første sal finder du fire gode værelser samt et rummeligt toilet. Kvisten- og ovenlysvinduerne sikrer masser af naturligt lysindfald gennem dagen, hvilket gør overetagen både lys og indbydende.

Haven omkring huset er lukket af for privatlivets fred, men tilbyder samtidig masser af plads til leg for børnene eller hyggelige grillaftener om sommeren. I forlængelse af carporten findes et stort disponibelt rum med rigelig plads til enten hobbyaktiviteter eller opbevaring. Herudover har man i bunden af haven et stort skur, ideel til opbevaring.

Beliggende i Aale har du kort afstand til lokale faciliteter såsom skole op til sjette klasse, multihal, børnehave samt en aktiv sportsforening. Derudover ligger Rask Mølle, Uldum og Tørring inden for kort køreafstand.

### 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: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026





Adresse: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026





Adresse: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 12ac Åle By, Åle  
BFE-nr.: 4303041  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1925/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 968.000  
Grundværdi: 225.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 774.400  
Grundlag for grundskyld: 180.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 837 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 171 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 48 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.17 - Aale midtby

Tilbehør:

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

Ovn: GramKøleskab:Emhætte: ThermexOpvaskemaskine: SiemensKogeplader: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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:

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.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 450.000 jf. tingbogsattest pr. d. 07.04.25  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 269.000 jf. tingbogsattest pr. d. 07.04.25

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.949	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	1.422	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	1.462.050
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Husforsikring	kr.	5.438	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.	14.713			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.970 md. / 95.645 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.380 md. / 76.562 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: 30.04.2026

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: Rogårdsvej 2, Aale, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 07.05.2026

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. 976.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 450.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 269.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.