



**REAL**

## Sønderbrogade 8, 7160 Tørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.123</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>682</b>
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **714-2217**

**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: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026



### Velholdt byhus med central beliggenhed i Tørring

Nu kan vi præsentere dig for et charmerende og velholdt byhus på 124 m<sup>2</sup>, centralt beliggende i hjertet af Tørring. Her får du både en fantastisk beliggenhed og en bolig, der er i indflytningsklar stand. Taget er renset og malet og alle vinduer på nær 1 er skiftet. Med gåafstand til butikker, indkøb, offentlig transport og byens øvrige faciliteter, er alt, hvad du behøver, lige rundt om hjørnet.

Boligen fremstår lys og indbydende med et flot, moderne køkken i åben forbindelse med både spise- og opholdsstuen. De store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald, og i stuen finder du en pillebrændeovn, der ikke kun giver varme, men også en hyggelig atmosfære på de kolde dage.

Fra spise- og opholdsstuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse, der tilbyder masser af plads til både grill og havebord – perfekt til sommeraftener med venner og familie.

På førstesalen finder du et lækkert badeværelse og to rummelige værelser, som nemt kan tilpasses efter dine behov – som soveværelse, børneværelser eller kontor.

Den store gårdsplads og den nyere, dobbelt garage giver rigelig plads til parkering og opbevaring. Desuden får du en separat garage med tilhørende værksted på 50 m<sup>2</sup> – ideelt til hobbyprojekter, opbevaring eller som værksted.

Udendørs kan du nyde den overskuelige have med et praktisk drivhus, hvor du kan dyrke dine egne planter og krydderurter.

Tørring er en utrolig attraktiv by med en central beliggenhed, og med nem adgang til motorvejsnettet er det let at komme til både Vejle, Horsens og resten af Trekantsområdet.

Alt i alt en bolig, der tilbyder både komfort, funktionalitet og en beliggenhed, der gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen. Kom og oplev Sønderbrogade 8 – det kunne være dit næste hjem!

### 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: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026



Garage



Køkken



Stue



Stue



Stue



Toilet

Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Ejendommen



Have



Carport



Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

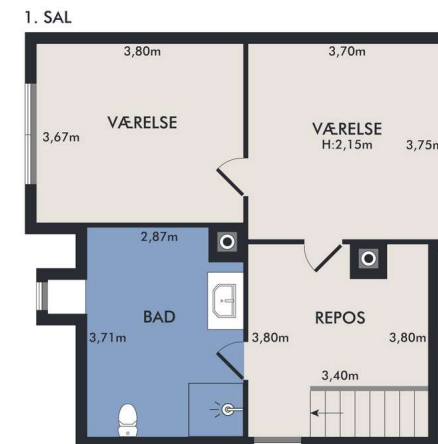
Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

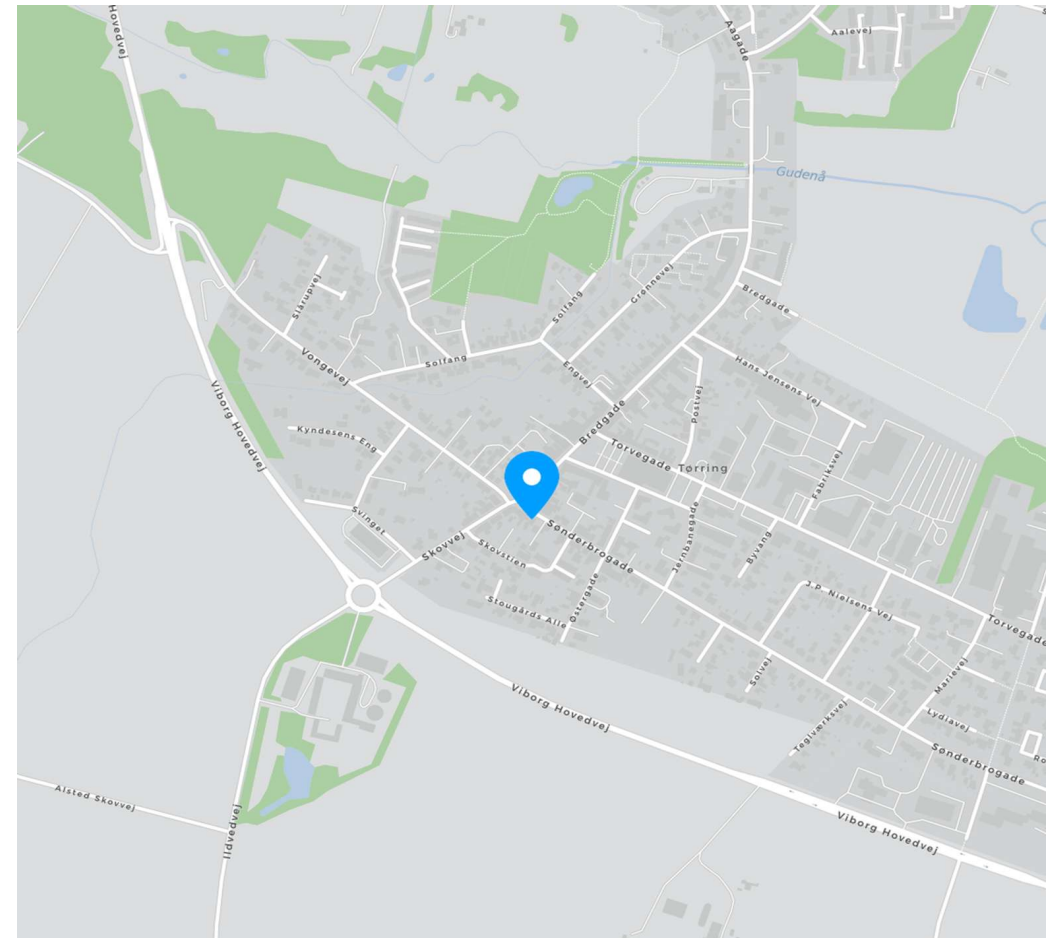
Plantegning



Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 1bt Stovgård Hgd., Tørring  
BFE-nr.: 4312908  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1906

**Arealer\*\***

Grundareal: 682 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Udhus: 50 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 903.000  
Grundværdi: 278.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 722.400  
Grundlag for grundskyld: 222.400

\*\* 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**

- Nr. 1: 07.12.1961 - Dok om fjernvarme mv  
- Nr. 2: 16.09.1986 - anm hæftelser Dok om naturgas mv  
- Nr. 3: 07.12.1993 - Kollektiv varmforsyning. Vedr. 1 A,

**Planer**

Kommuneplan 7.C.03 - Tørring Stationsby

Tilbehør:

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

De i køkkentværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen af betydning af ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 21 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

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

Sælgers oplyste varmeforbrug 2024: Kr. 14.639,73

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 salgsopstillingens 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

Planforhold

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

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.



Adresse: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.684	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	1.757	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	1.411.750
Husforsikring	kr.	4.739	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.	13.473			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.112 md. / 73.339 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: Sønderbrogade 8, 7160 Tørring  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2217  
Ejerudgift/md.: kr. 1.123

Dato: 09.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 605.000

**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.