



REAL

Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.374	Grund m2	1.000
Byggear	1951	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2078**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

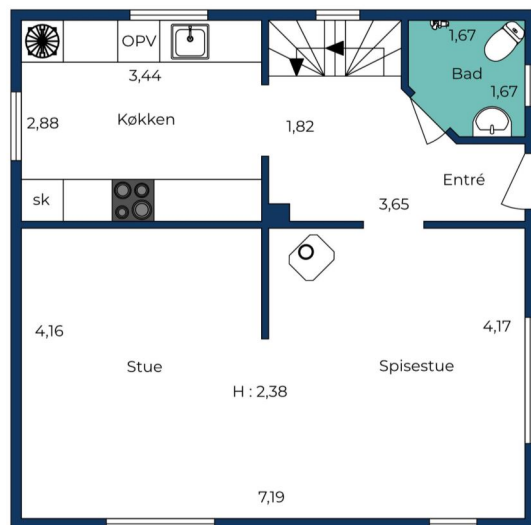


Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

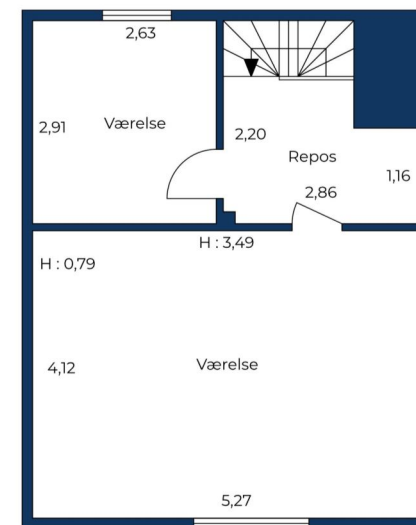
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

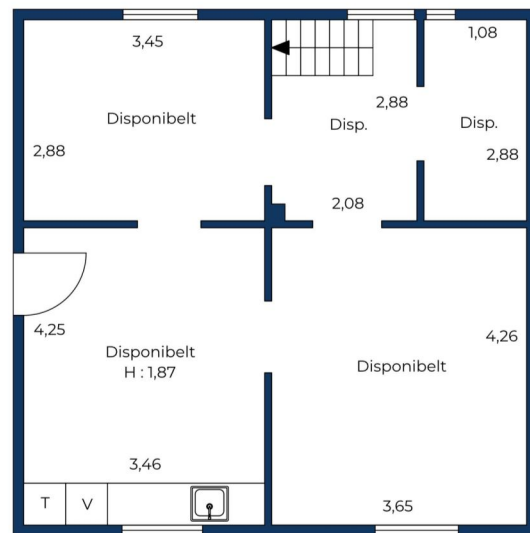
REAL

Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	13 x Ølholm By, Langskov
BFE-nr.:	4354487
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2023
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.



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 38,16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

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

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



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

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.



Adresse: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.317	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.008	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	916.250
Rottebekæmpelse	kr.	99	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.491			

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 4.850 md./ 58.200 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.955 md./ 47.463 år v/24,50%
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% 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: 29.01.2026
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: 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: Skolevej 18, Ølholm, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-2078
Ejerudgift/md.: kr. 1.374

Dato: 29.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	604.520	604.520	467.280	DKK	1	32.272	25,00	4,24			Nej	

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

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.