

**REAL**



## Skråningen 14, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.509</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>911</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **714-2259**

**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: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Date: 22.04.2026



### Indflytningsklar villa med betagende udsigt over søen

For enden af en lukket vej ligger denne skønne ejendom på Skråningen 14 i 7300 Jelling. Her får du 163 veldisponerede boligkvadratmeter med et stort og lyst køkken-alrum i åben forbindelse til opholdsstuen, hvor en åben pejs skaber en hyggelig atmosfære. Boligen rummer i alt 4 gode værelser, 1 badeværelse samt 1 gæstetoilet. Dertil kommer en skøn og overskuelig have med flot udsigt over søen, dobbelt garage med elport samt et opvarmet værksted – perfekte rammer for både familieliv og hobby.

Man bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj og til at tage imod gæster. Herfra ledes man videre ind i boligens hjerte – det store og indbydende køkken-alrum. Køkkenet fremstår flot og funktionelt med masser af skabs- og bordplads samt god plads til et stort spisebord, hvor familie og venner kan samles. I åben forbindelse med køkken-alrummet ligger den skønne opholdsstue, som byder på god plads til både tv-stue og sofaarrangement. Her er desuden mulighed for flere hyggelige siddegrupper eller plads til leg, og den åbne pejs understreger den varme og indbydende stemning.

Boligen er indrettet med en separat værelsesafdeling, som rummer tre gode værelser samt et badeværelse. Ved indgangen findes yderligere et værelse, oplagt som kontor, gæsteværelse eller teenageværelse, samt et praktisk gæstetoilet. Derudover har boligen et funktionelt bryggers med egen indgang ved bagdøren.

Udendørs venter flere skønne terrassemiljøer. Fra opholdsstuen er der udgang til en terrasse med udhæng, som fungerer som overdækning og giver mulighed for at nyde aftensolen i læ. I nem forbindelse via køkken og bryggers findes endnu en terrasse, hvor man kan nyde den flotte udsigt over søen og det omkringliggende område. Haven er nem og overskuelig og indbyder både til afslapning og leg – her får man et fredeligt udeliv i skønne omgivelser. Beliggenheden gør hverdagen nem med kort afstand til både skole, indkøb og Jellings mange fritids- og kulturtilbud. Derudover er der gode forbindelser med offentlig transport og ikke langt til Vejle. En velindrettet villa med attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker nærhed til byens faciliteter i rolige 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: Henrik Grønkjær

Adresse: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet





Adresse: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 5æ Jelling By, Jelling  
BFE-nr.: 4371963  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.229.000  
Grundværdi: 931.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.783.200  
Grundlag for grundskyld: 744.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 911 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 63 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 3.B.1 - Boligområde ved Mølvangvej i Jelling

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke vand, der trænger ind i bygningen pga. utætte skotrender.  
Tagkonstruktionen er hverken omfattet af dækningen Råd eller af dækningen Svamp og Insekt.  
Garage er hverken omfattet af dækningen Råd eller af dækningen Svamp og Insekt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 23 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at skuret i forlængelse af garagen ikke er registreret i BBR meddelelsen.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.500 jf. tingbogsattest pr. d. 20.03.26



Adresse: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.094	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.820	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Rottebekæmpelse	kr.	134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Renovation (anslået)	kr.	3.850	I alt	kr.	2.218.844
Husforsikring	kr.	9.204	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.	30.103			

**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 11.978 md. / 143.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.788 md. / 117.451 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Skråningen 14, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 22.04.2026

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:

# 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 tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.