



REAL

Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.472	Grund m2	1.057
Byggear	1870	Energimærke	G

Sagsnr. **714-2159**

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: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

På Vejlevej 73, lige udenfor Jelling by og med nem adgang til Vejle, ligger denne ejendom med et stort udviklingspotentiale. Her får du 157 m² bolig fordelt på to plan – en bolig, der trænger til renovering, men som samtidig rummer et væld af muligheder for den køber, der vil sætte sit eget præg på både indretning og stil.

Ejendommen byder i stueetagen på en entré med adgang til køkken og videre ind til to store stuer, der ligger i åben forbindelse med hinanden. Her er god plads og mulighed for at skabe et indbydende opholdsrum og spisestue. I stueplan finder man også to badeværelser.

På førstesalen fører et rummeligt repos ud til flere værelser og disponible rum, som nemt kan indrettes efter behov – hvad enten det er som børneværelser, hjemmekontor eller opbevaring. Etagen giver god fleksibilitet og kan tilpasses mange forskellige boligbehov.

Udendørs er der en terrasse med uhindret udsigt over åbne marker – en skøn ramme om udelivet og et oplagt sted at nyde aftensolen. Til ejendommen hører desuden en overdækket terrasse.

Denne ejendom henvender sig til køberen, der er klar på et renoveringsprojekt og som søger en bolig med god plads og en praktisk beliggenhed tæt på både Jelling og Vejle. Her er ikke tale om en færdig løsning, men en mulighed for at skabe en funktionel bolig med udgangspunkt i en attraktiv placering.

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

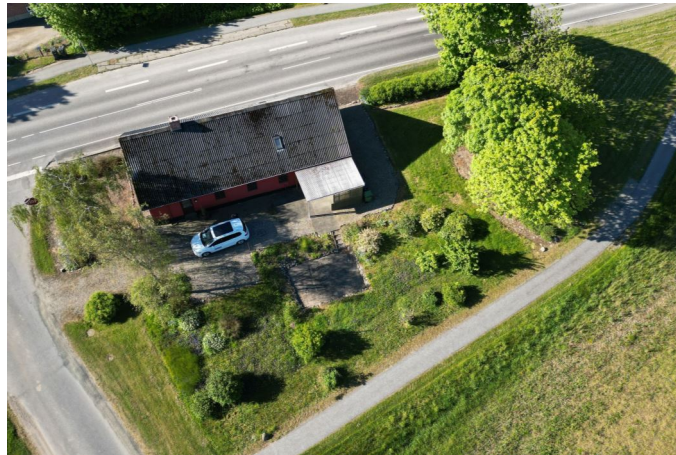
Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025



Område



Ejendommen



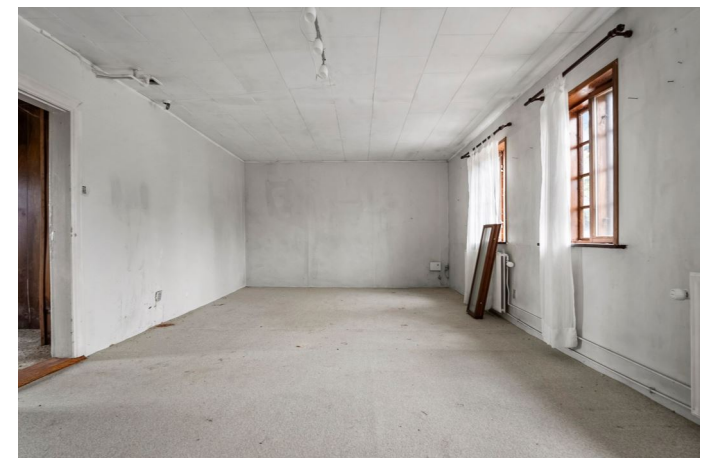
Indkørsel



Område



Stue



Stue

Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025



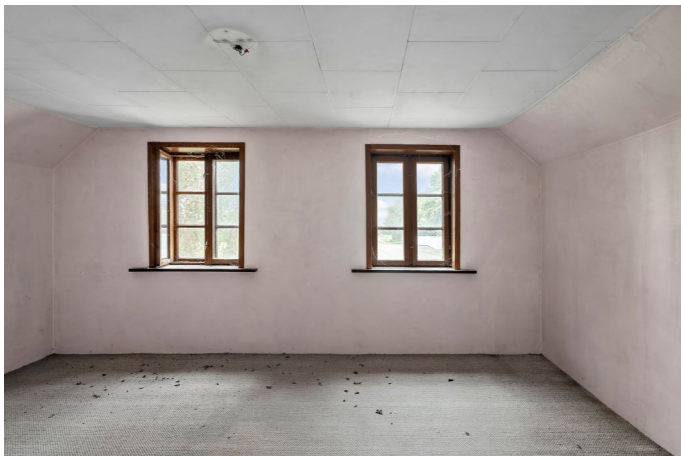
Badeværelse



Gang



Toilet



Værelse



Repos



Værelse

Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

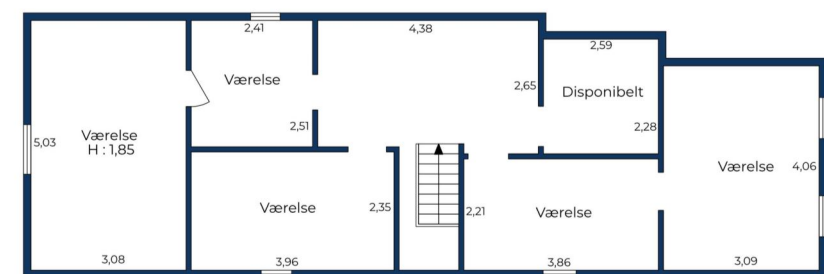
Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

Stueplan



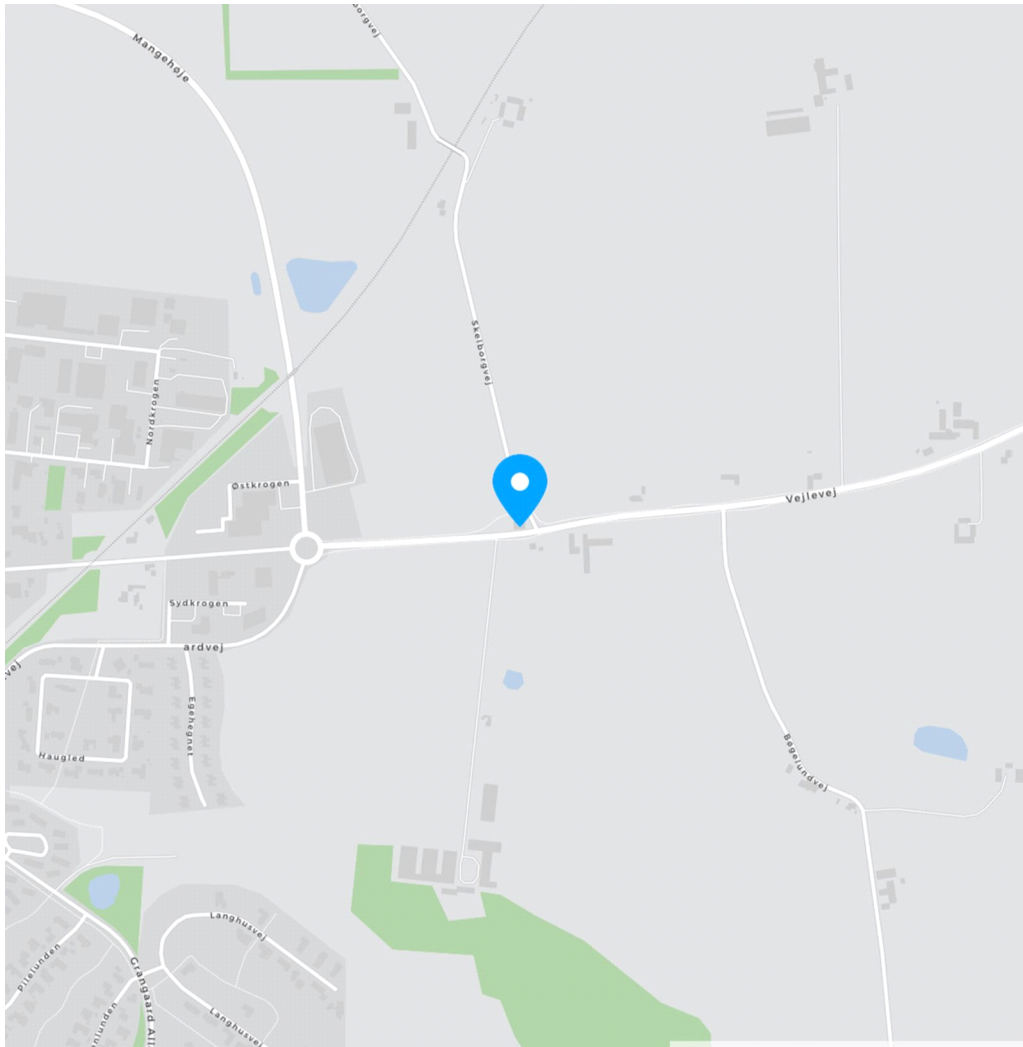
1. sal



Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025





Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 1 o Haughus, Jelling
BFE-nr.: 9089616
Zonestatus: Landzone
Vand: Jelling Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1870

Arealer*

Grundareal: 1.057 m²
Boligareal i alt: 157 m²
- heraf udnyttet tagetage: 30 m²

Øvrige arealer:
Overdækket terrasse: 17 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 495.000 kr.
Grundværdi: 507.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 396.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 400.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet-værende hårde hvidevare.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 83.000 Forbrug: 5.730,00 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens 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 G.



Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.020	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	4.206	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Rottebekæmpelse anslået	kr.	120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation anslået	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning anslået	kr.	680	I alt	kr.	513.850
Husforsikring anslået	kr.	7.000	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		17.659			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.667 md./ 32.008 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.199 md./ 26.384 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 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: 27.11.2025
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: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan 2021-2033

Nr. 1 lyst d. 21.05.1869 Dok om tilkultivering mv,
Nr. 2 lyst d. 13.03.1885 Dok om fredning, Vedr 7B
Nr. 3 lyst d. 17.01.1896 Dok om grøft mv, vanddam mv,
Nr. 4 lyst d. 12.02.1952 Dok om fredskov mv
Nr. 5 lyst d. 01.04.1952 Dok om opretholdelse af skoven mv,
Nr. 6 lyst d. 31.10.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 7 lyst d. 08.03.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 15.12.1954 Dok om fredning, Vedr 7B
Nr. 9 lyst d. 12.09.1963 Dok om adgangsbe grænsning mv,
Nr. 10 lyst d. 26.08.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 11 lyst d. 20.12.1969 Dok om byggelinier mv,
Nr. 12 lyst d. 24.11.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 13 lyst d. 29.01.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 14 lyst d. 26.08.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 15 lyst d. 06.12.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 16 lyst d. 08.05.1985 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas,
Nr. 17 lyst d. 26.08.1987 Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 18 lyst d. 03.01.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 19 lyst d. 03.08.1992 Dok om oprensning af sø,
Nr. 20 lyst d. 09.09.1994 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Nr. 21 lyst d. 21.06.1995 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 22 lyst d. 26.03.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 23 lyst d. 07.06.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 24 lyst d. 12.07.2000 Dok om nedsættelse af to urner mv
Nr. 25 lyst d. 21.08.2001 Dekl. om samdrift
Nr. 27 lyst d. 11.01.2006 Dekl. om vådområde ved Grejs Å jfr. Naturbeskyttelseslovens § 55, stk. 3
Nr. 28 lyst d. 31.05.2007 Dekl. om sti- og vejret Filnavn:
Nr. 29 lyst d. 16.04.2012
Nr. 30 lyst d. 17.12.2013
Nr. 31 lyst d. 19.05.2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgso pstillingen, 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.

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgso pstillingen anslået den offentlige ejendomsværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgso pstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.



Adresse: Vejlevej 73, Hørup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2159
Ejerudgift/md.: kr. 1.472

Dato: 01.12.2025

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2048. Der gøres opmærksom på at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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

Areal på BBR-Ejermeddelse

Der gøres opmærksom på at BBR-ejermeddelelsen er et udtryk for de oplysninger kommunen har fået fra nuværende eller tidligere ejere. Ejendommen er ikke målt op, hvorfor oplysningerne i vedlagte BBR, kan variere i forhold til de fysiske forhold på ejendommen.

Ejendom under udstykning

Der gøres opmærksom på at ejendommens grundareal og ejerudgifter er anslået, da ejendommen er under udstykning. Grundens areal og ejerudgifter kan derfor, efter endelig udstykning, bliver større eller mindre end anført i salgsoptillingen.

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.