



REAL

Frejas Have 31, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.946	Grund m2	912
Byggear	2003	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2149**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

Salgsopstilling

Formulærens 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: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025



Beskrivelse:

Denne skønne ejendom fra 2003 byder på 136 veludnyttede kvadratmeter og ligger på en 912 m² stor, solrig grund i et roligt og attraktivt område i Jelling. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med sjæl og en gennemtænkt indretning – og så er du tæt på både skole, indkøb og byens rige kultur- og natertilbud.

Boligen fremstår pæn og velholdt, og allerede i entréen fornemmer man den gode plads og funktionalitet. Her er god opbevaringsplads til overtøj og sko, og i direkte forlængelse ligger det praktiske bryggers med både skabe, håndvask og installationer til vaskemaskine og tørretumbler. I husets værelsesafsnit finder man to rummelige og indbydende værelser, samt et pænt og velholdt badeværelse med god størrelse og tidløse materialer. Hjemmets hjerte er det moderne køkken, som er blevet skiftet og fremstår lyst og lækkert – blandt andet med en praktisk Quooker til kogende vand. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den ene af husets to stuer, hvor der er plads til både spisebord og sofaarrangement. Et ovenlysvindue tilfører rummet et skønt og naturligt lysindfald, og den hyggelige brændeovn skaber varme og stemning i de kolde måneder.

Den anden stue er en tilbygning, der adskiller sig med sin imponerende loftshøjde og store vinduespartier fra gulv til loft. Her opleves rummet næsten som en udestue – fyldt med lys og med en tæt forbindelse til haven. Ovenlysvinduerne forstærker den åbne og lette atmosfære, og det er svært ikke at blive draget ud i dette fantastiske opholdsrum, som indbyder til både afslapning og samvær.

Soveværelset er placeret i forlængelse af stuen og har direkte udgang til en østvendt terrasse, hvor man om morgenen kan nyde solen og et betagende, langt kig ud over området. Haven omkring huset er smukt opvokset og nem at holde. Den rummer flere hyggelige terrasse miljøer – blandt andet en sydvestvendt terrasse med udgang fra stuen, hvor man kan nyde eftermiddags- og aftensolen i fredelige omgivelser.

Til huset hører desuden en integreret carport og et solidt skur med god plads til opbevaring og redskaber. Det hele ligger i en stille og veletableret del af Jelling – perfekt til børnefamilien, parret eller den enlige, der ønsker både komfort og charme.

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: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025



Entré



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025



Soveværelse



Værelse



Terrasse vestvendt



Terrasse østvendt



Udsigt



Indkørsel

Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

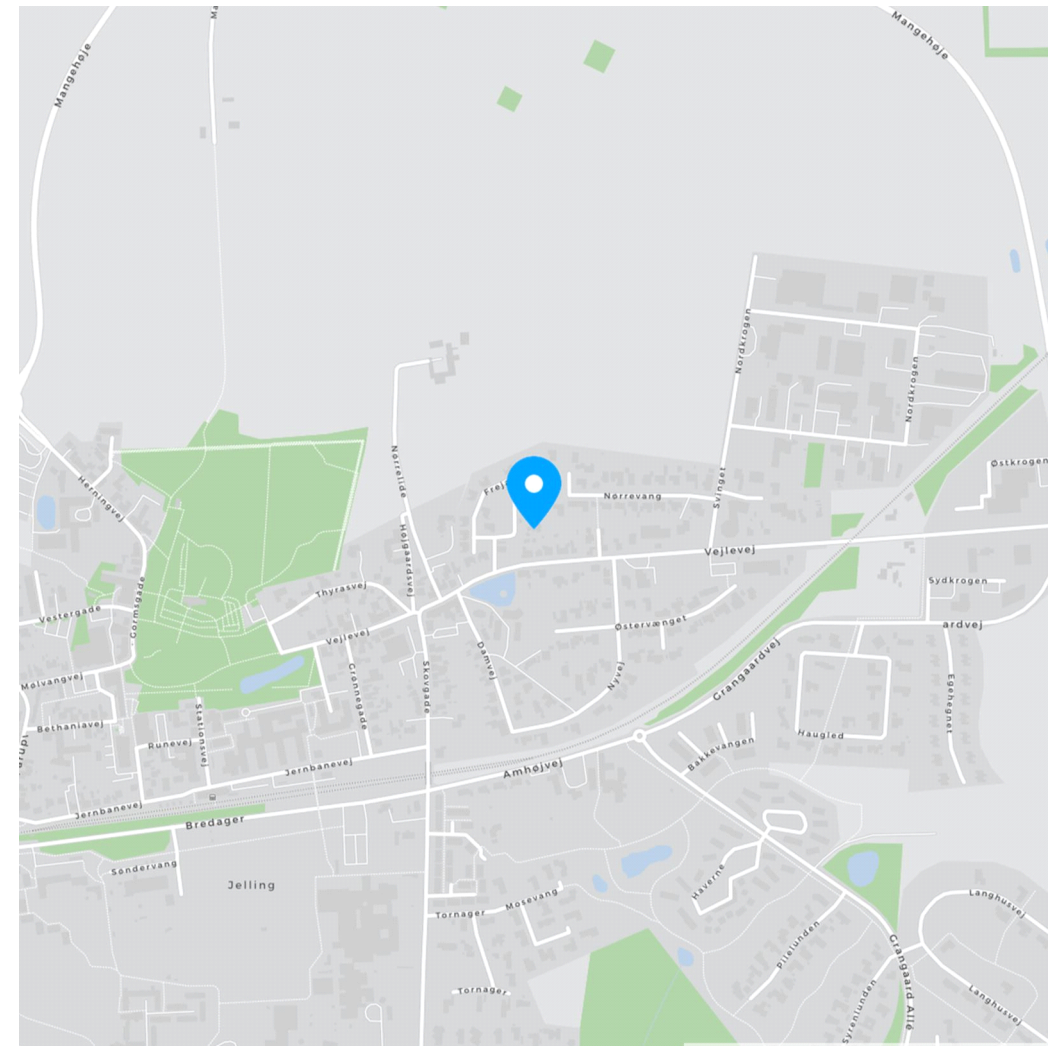
Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	7 bp Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	4372057
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Jelling Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2003

Arealer*

Grundareal:	912 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	38 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.12.2002 Dekl. ang. kloak- og vandledning m.v.

Lokalplan:
Boligområde ved Vejlevej 33, Jelling

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033
Boligområde ved Nørrevang og Vejlevej i Jelling

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.377.000 kr.
Grundværdi:	803.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.901.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	642.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen
Forsikringspræmien er eksklusiv årlig udgift til naturskadeafgift og bidrag til garanti fonden

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 10.361 Forbrug: 10,23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Planforhold

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

Grundejerforening

Ejerudgift til grundejerforening er ikke medtaget i salgsopstillingen, da det er frivilligt at være medlem, og sælger er ikke medlem af grundejerforeningen.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.224.000 jf. tinglysattest pr. d. 03.09.25



Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.698	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Renovation	kr.	3.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	124	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Vedligeholdelse/snerydning af vej mm.	kr.	1.200		kr.	
Husforsikring indeks 2024	kr.	1.953	I alt	kr.	2.829.072
			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 23.353

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.782 md./ 177.389 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.187 md./ 146.241 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 3 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: 09.10.2025
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: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 714-2149
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 11.10.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Frejas Have

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn: 2stk AEG

Emhætte: Thermex

Kogeplader: Ukendt

Køleskab: Blomberg

Opvaskemaskine: Grundig

Cooker: Grohe

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.