

REAL



Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	445.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.257	Grund m2	897
Byggear/ombygget	1877/1970	Energimærke	E

Sagsnr. **714-1886**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. 75727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

REAL

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: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På Ballevej 107 finder du et charmerende og funktionelt hjem, der byder på en tryk og overskuelig hverdag – perfekt til parret, familien eller jer, der ønsker en bolig med plads, men uden unødigt vedligehold. Ejendommen ligger tæt på Jelling og med nem adgang til både natur og byens faciliteter.

Huset fremstår velholdt med skiftet tag fra 2017/2018 og en praktisk carport, hvorfra man kan gå tørskoet ind i huset via entré/bryggers – et praktisk rum med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Hjemmets hjerte er det rummelige køkken-alrum, der fungerer som samlingspunkt for både hverdag og gæster. Her er god plads til spisebord og fælles aktiviteter, og det ligger i åben forbindelse med en hyggelig stue med brændeovn og plads til sofa og tv-hjørne.

Stueplan byder desuden på et soveværelse, et ekstra værelse (i dag indrettet som garderoberum), samt et funktionelt badeværelse.

På førstesalen venter et stort repos, som kan indrettes som kontor eller multirum, og herudover finder du tre gode værelser med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du har brug for børneværelser, gæsteværelse eller hobbyrum.

Boligen byder på en dejlig, lys udestue, der forlænger sommeren og giver et skønt opholdsområde med masser af dagslys. Her er der rig mulighed for at indrette en hyggelig spiseplads, en afslappende læsekrog eller et inspirerende hobbyrum – alt efter behov.

Udendørs får du en overskuelig, hyggelig have, der anlægges med græsplæne.

En skøn bolig i landlige omgivelser – klar til nye ejere.

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: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026

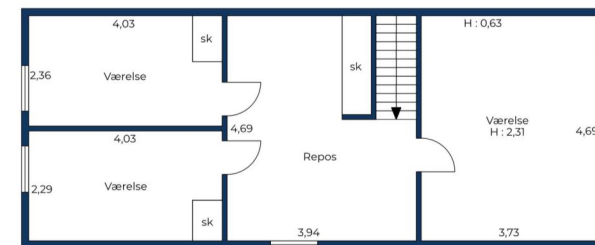
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 d Gammelby, Nørup m.fl.
BFE-nr.:	4374232
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Nørup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1877/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	745.000 kr.
Grundværdi:	283.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	226.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	897 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	14 m ²
Udhus:	23 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. 19.02.1948 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 22.11.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 15.11.1993 Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 20.08.2009 Dok om vandedninger mv

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Ovn: Voss
Emhætte: Wasco
Kogeplader: Voss
Køleskab: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 40.100 Forbrug: 27.753,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Opvarmnings beregning er fordelt således:
Fyringsgasolie 39.400 kr.
El til opvarmning 700 kr.

Sælger oplyser der er et årligt forbrug på ca. 2.000 L Fyringsolie

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 salgsoptstillingens 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:

Salgsoptstilling

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

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en overjordisk lovlig olietank produceret i 2006 på ejendommen. Køber er gjort 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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.05.25



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040	Kontantpris/udbetaling	kr.	445.000
Grundskyld	kr.	2.377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.232	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Skorstensfejning	kr.	882	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	96		kr.	
Renovation 2026	kr.	3.461	I alt	kr.	463.550
			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 15.088

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 2.433 md./ 29.192 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.005 md./ 24.063 år v/23,30%
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: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 714-1886
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	53.395	54.012	55.816	DKK	3,19	30.550	1,75	13,97			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.