

REAL



Frejas Have 31, 7300 Jelling

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Villa, 1 fam.
2.725.000
1.946
2003

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

136
5
912
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. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025

RealMæglerne Boligbutikken Jelling Aps

CVR-nr. 33066821

Stationsvej 13 / 7300 Jelling

Tlf. 75727444 / 7300@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/jelling

REAL



Beskrivelse:

Denne skønne ejendom fra 2003 byder på 136 veludnyttede kvadrater 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 naturtilbud.

Boligen fremstår pæn og velholdt, og allerede i entreen formemmer man den gode plads og funktionalitet. Her er god opbevaringsplads til overøj og sko, og i direkte forlængelse ligger det praktiske bryggers med bade 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 ovenhængt vindue 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. Ovenhængsvinduerne 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 terrasseriligheder – 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

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



Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025



Entré



Køkken



Stue



Stue



Stue

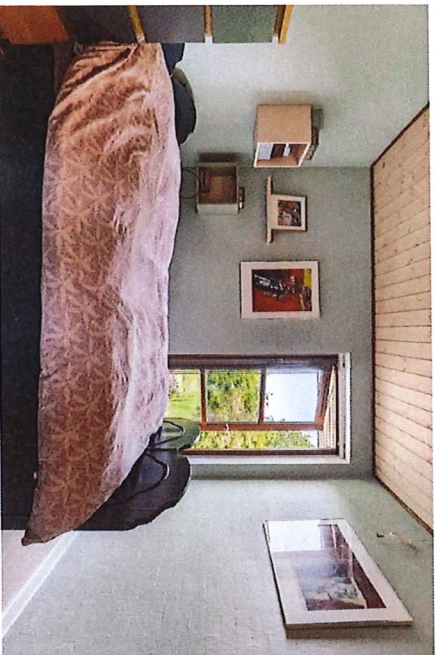


Badeværelse

Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025



Soveværelse



Værelse



Terrasse vestvendt



Terrasse østvendt



Udsigt



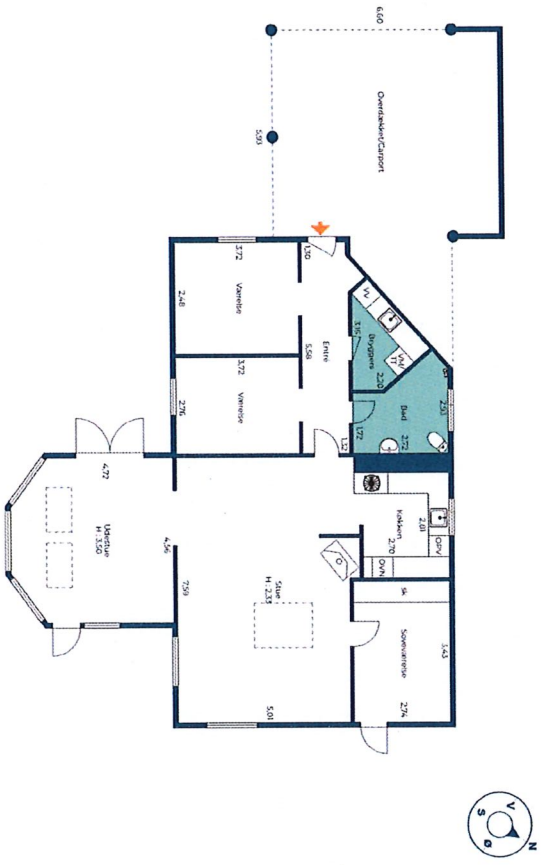
Indkørsel



Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

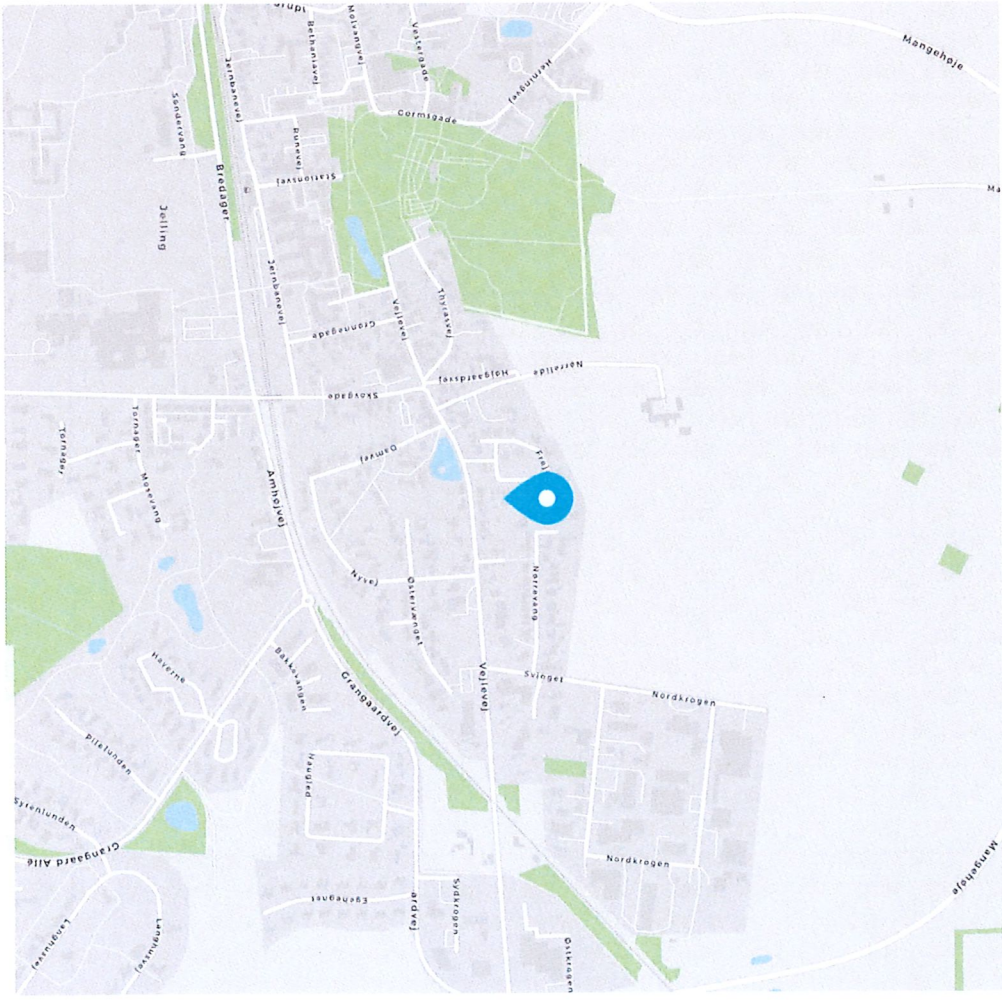
Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025

Eiendomsdata:

Ejendommen	
Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Bebøelse
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 m²
Boligareal i alt:	136 m²
Øvrige arealer:	38 m²
Integreret Carport:	21 m²
Udhus:	

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

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.

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

Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

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 salgsoptillingens 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 beskattingsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingssstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskattning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskattingsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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 uvekomme.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskattning.

Områdeklassificeret forurening
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for korlægning 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 medfører 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 salgsoptillingen, da det er frivilligt at være medlem, og sælger er ikke medlem af grundejerforeningen.

Tinglyste hæftelser:
Aftigtpantebrev lyst stort kr. 1.224.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.09.25

Adresse: Frejas Have 31, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.725.000

Sagsnr.: 714-2149 (VV)
Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 9.698	Kontantpris/udbetaling	kr. 2.725.000
Grundskyld	kr. 6.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.922
Renovation	kr. 3.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.250
Rottebekæmpelse	kr. 124	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr. 7.500
Vedligeholdelse/snyddning af vej mm.	kr. 1.200	I alt	kr. 2.758.672
Husforsikring indeks 2024	kr. 1.953		

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 nedentor 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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.708 md./ 176.491 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.011 md./ 144.137 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 annuitiesprincipet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.09.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitiesprincipet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/1 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

Sagsnr.: 714-2149 (VV)

Dato: 05.09.2025

Kontantpris: kr. 2.725.000

Ejerudgift/md.: kr. 1.946

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handelsberigtigelse, 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 relakseres 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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lgn.: 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: Grundlig
Cooker: Grohe

RE/L

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.