

REAL



## Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>395.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.257</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>897</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1970</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **714-1886**

**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: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026



### Hyggelig og velindrettet bolig med skiftet tag og god plads

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 vaskemuligheder 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. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

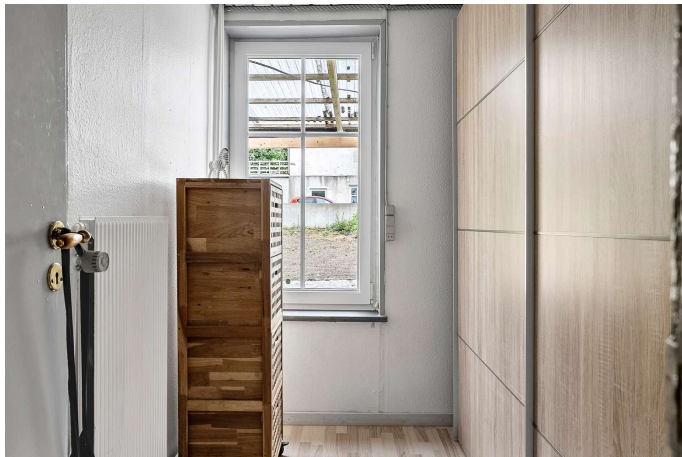




Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

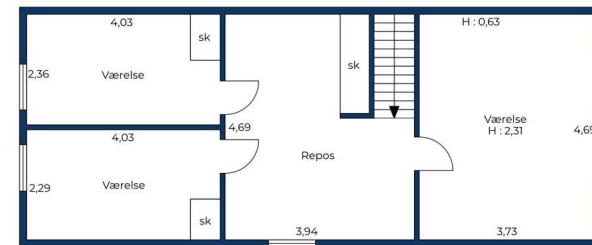
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2d Gammelby, Nørup  
BFE-nr.: 4374232  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1877/1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 897 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 23 m<sup>2</sup>  
Garage: 14 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**

- Nr. 1: 19.02.1948 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 22.11.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 15.11.1993 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 20.08.2009 - Dok om vandledninger mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn: VossEmhætte: WascoKogeplader: VossKøleskab: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 40.100 Forbrug: 27.753 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Ballevej 107, Gammelby, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.377	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Skorstensfejning	kr.	882	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	96	I alt	kr.	405.750
Renovation 2026	kr.	3.461	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.		
Husforsikring	kr.	5.232			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 2.191 md. / 26.287 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.789 md. / 21.469 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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. 395.000

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

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 380.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.