



REAL

Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	125
Kontantpris	1.995.000	Andre bygninger	550
Ejerudgift	2.229	Grund ha	1,0527
Byggear/ombygget	1901/1965	Energimærke	G

Sagsnr. **714-2240**

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: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om fred og ro på landet – uden at gå på kompromis med nærheden til byen? Denne charmerende landejendom grænser helt op til Jelling by og ligger i forlængelse af det nyere parcelhuskvarter Linkager. Her får du en unik kombination af landlig idyl og bynær bekvemmelighed.

Ejendommen

Boligarealet på 125 m² rummer rummelige og lyse opholdsrum med en klassisk landejendomscharme. De store udhusbygninger på i alt 550 m² giver masser af plads til værksted, garage, opbevaring eller hestehold – mulighederne er mange.

Haven og omgivelserne

Den store have, omkranset af træer, byder på privatliv og uforstyrret udsigt over åbne marker og det nærliggende skovstykke på Plantagevej. Her kan du nyde naturen, fuglesang og landlig fred blot få skridt fra byens faciliteter.

Beliggenhed

Ejendommen ligger i idylliske omgivelser, lige ved byskiltet til Jelling – perfekt for familien, der ønsker ro og plads uden at miste kontakten til skole, butikker og fritidsaktiviteter.

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: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026



Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026



Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

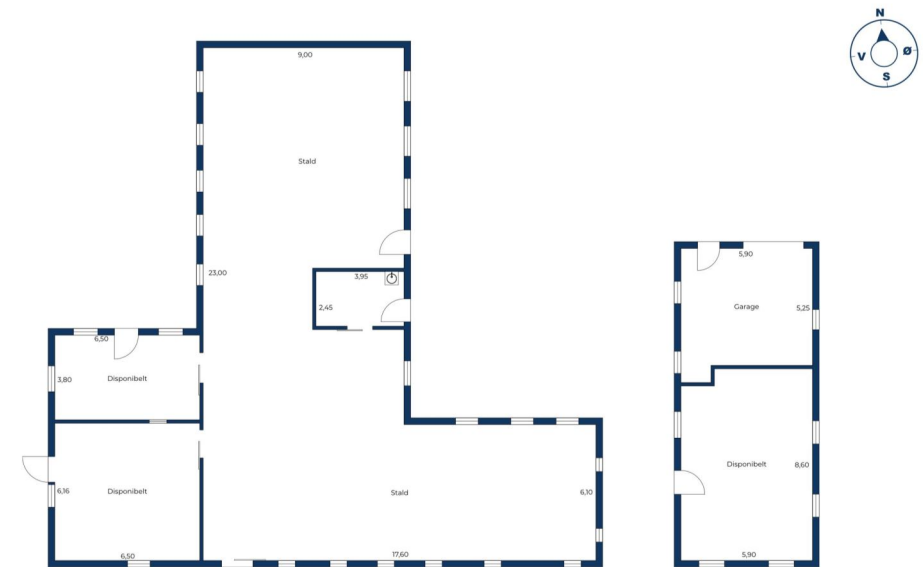
Dato: 09.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



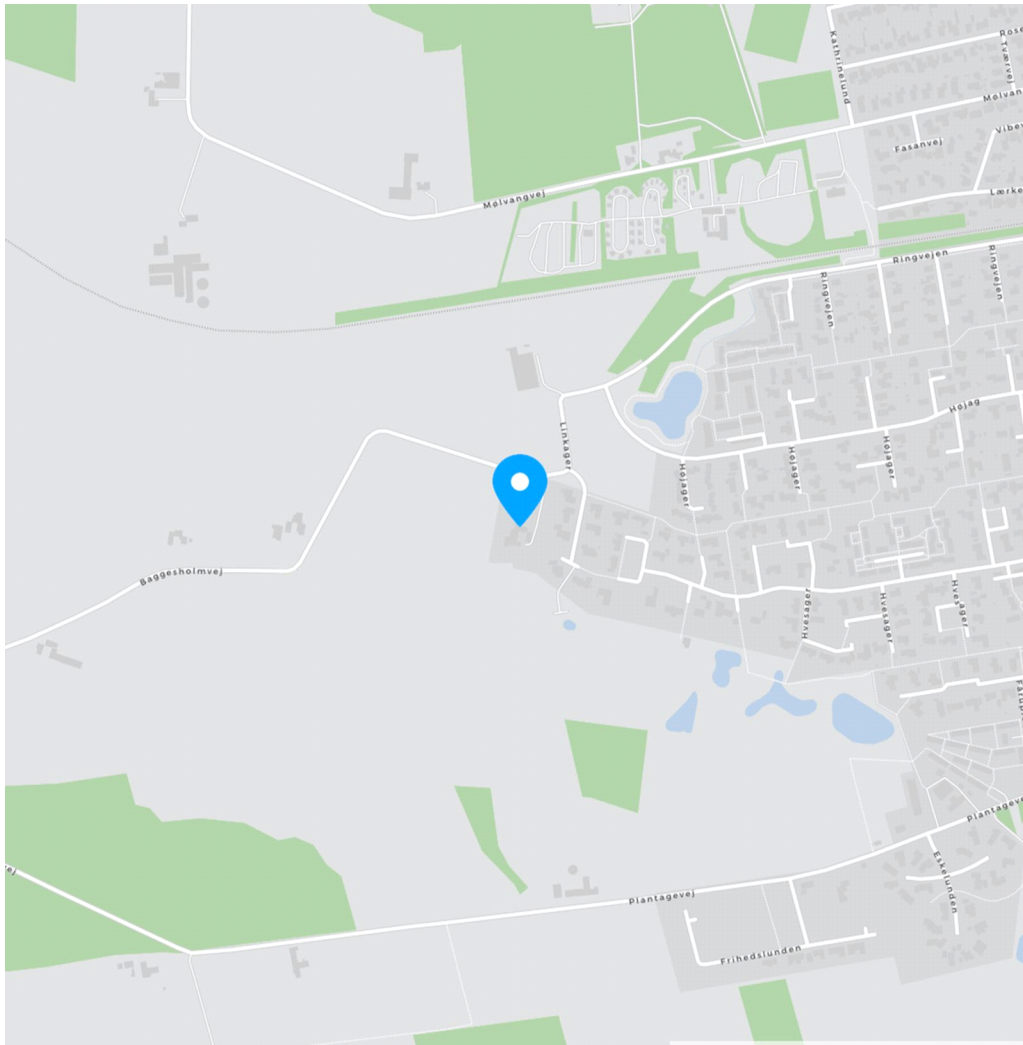
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026





Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

3 c Jelling By, Jelling

Arealer i alt

Areal

1,0527 ha

1,0527 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Baggesholmvej 5

344 m²

Nr. 3 Baggesholmvej 5

78 m²

Nr. 4 Baggesholmvej 5

128 m²

Bygningsareal i alt

550 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning: INGEN

Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☒ Ja ☐ Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Hønsemøg henkøres til mødding

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 c Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	8037476
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1901/1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.152.000 kr.
Grundværdi bolig:	881.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld bolig:	704.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	1,0527 ha
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	550 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter til ejendommen

Kommuneplan 2025 - 2037

Kommuneplanramme - Rekreativt område ved Linkager i Jelling

Kommuneplanramme - Boligområde ved Hvesager i Jelling

Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorforbrug:

Udgift kr.: 55.300 Forbrug: 3.973,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyste årlige varmekorforbrug fra 01.10.24 - 01.10.25: 1.600 liter

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke G.

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.

Olietank:

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en lovlig overjordisk olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2048 i henhold til vedlagte tankattest udfærdiget af Thyholm Olieservice A/S den 27.03.2008 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Benzintank:

Der gøres særlig opmærksom på, at sælger oplyser at der forefindes en allerede sløjfet nedgravet benzintank på ejendommen. Der foreligger ikke tankattest eller sløjfningsattest.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende benzintank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Lokalplan

Der gøres opmærksom på jf. ejendomsdatarapporten, er ejendommen en del af lokalplan Boligområde ved Linkager, Jelling. Kortbilag viser afgrænsningsområde i denne lokalplan, hvor det fremgår at ejendommen ikke er en del af denne lokalplan.

Tinglyste hæftelser:



Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

Ejerpantebrev lyst stort kr. 240.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.01.26



Adresse: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	7.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Husforsikring	kr.	10.515	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.461	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	444	I alt	kr.	2.016.350
Rottebekæmpelse	kr.	223			

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

26.743

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.595 md./ 127.134 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.818 md./ 105.818 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: Baggesholmvej 5, Jelling Mark, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2240
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 09.01.2026

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
Ingen													

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.