



REAL

Golfparken 13, 7300 Jelling

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	118
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.227	Grund m ²	236
Byggeår	2000	Energimærke	B

Sagsnr. **714-2364**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026



Velkommen til Golfparken 13 – en velholdt og indflytningsklar villa, hvor komfort, funktionalitet og rolige omgivelser går hånd i hånd.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning med et lyst køkken-alrum, der danner rammen om hverdagens samvær. Herfra er der forbindelse til den hyggelige stue samt en ekstra opholdsstue med loft til kip, som skaber en fantastisk rummelighed og et flot lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til den store, solrige terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fredelige omgivelser.

Villaen rummer desuden to gode værelser, et pænt badeværelse, entré samt et praktisk bryggers. Der er gulvvarme i boligen, som sikrer en behagelig komfort året rundt.

Udendørs får du en skøn, ugeneret terrasse med tilhørende haveskur samt en rummelig dobbelt carport, der giver gode parkeringsforhold.

En ekstra fordel ved boligen er, at beboerforeningen står for den udvendige vedligeholdelse af bygningerne. Dette omfatter blandt andet vedligeholdelse af facader samt maling af udvendigt træværk (dog ikke døre, vinduer og tilhørende fuger), hvilket giver en nemmere hverdag og begrænser de løbende vedligeholdelsesopgaver for den enkelte ejer. Der er også mulighed for at leje både fælleshus og gæsteværelser – ideelt, når familie og venner kommer på besøg, eller hvis du ønsker ekstra plads til særlige lejligheder.

Beliggenheden er et stort plus. Du bor centralt i Jelling med kort afstand til indkøb, offentlig transport, caféer og byens øvrige faciliteter, samtidig med at Golfparken er et fredeligt og attraktivt kvarter med fælleshus og et godt naboskab. Foreningen har en aldersgrænse på minimum 50 år, hvilket bidrager til de rolige og trygge rammer.

Her får du en indflytningsklar bolig med minimal vedligeholdelse – perfekt til dig, der ønsker en nem hverdag med en central beliggenhed og fredelige omgivelser, samt godt fællesskab

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.

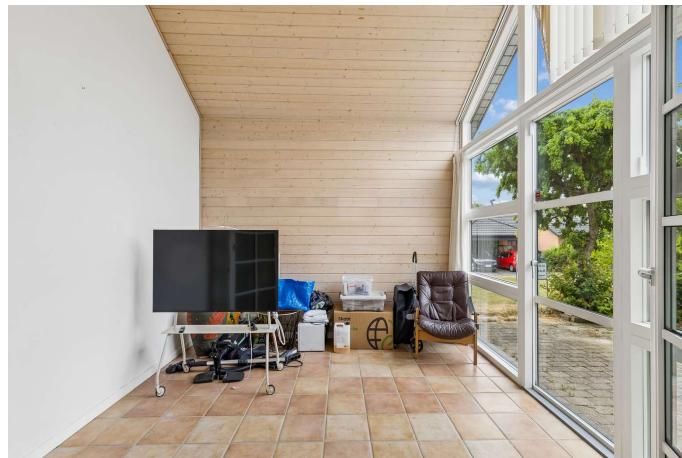
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026



Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026

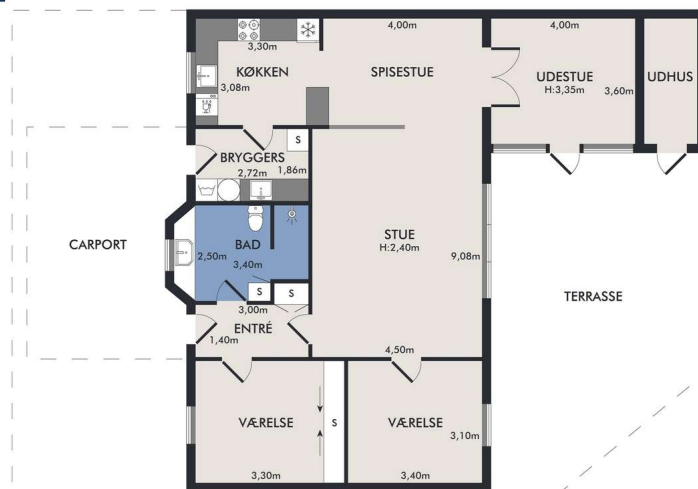


Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

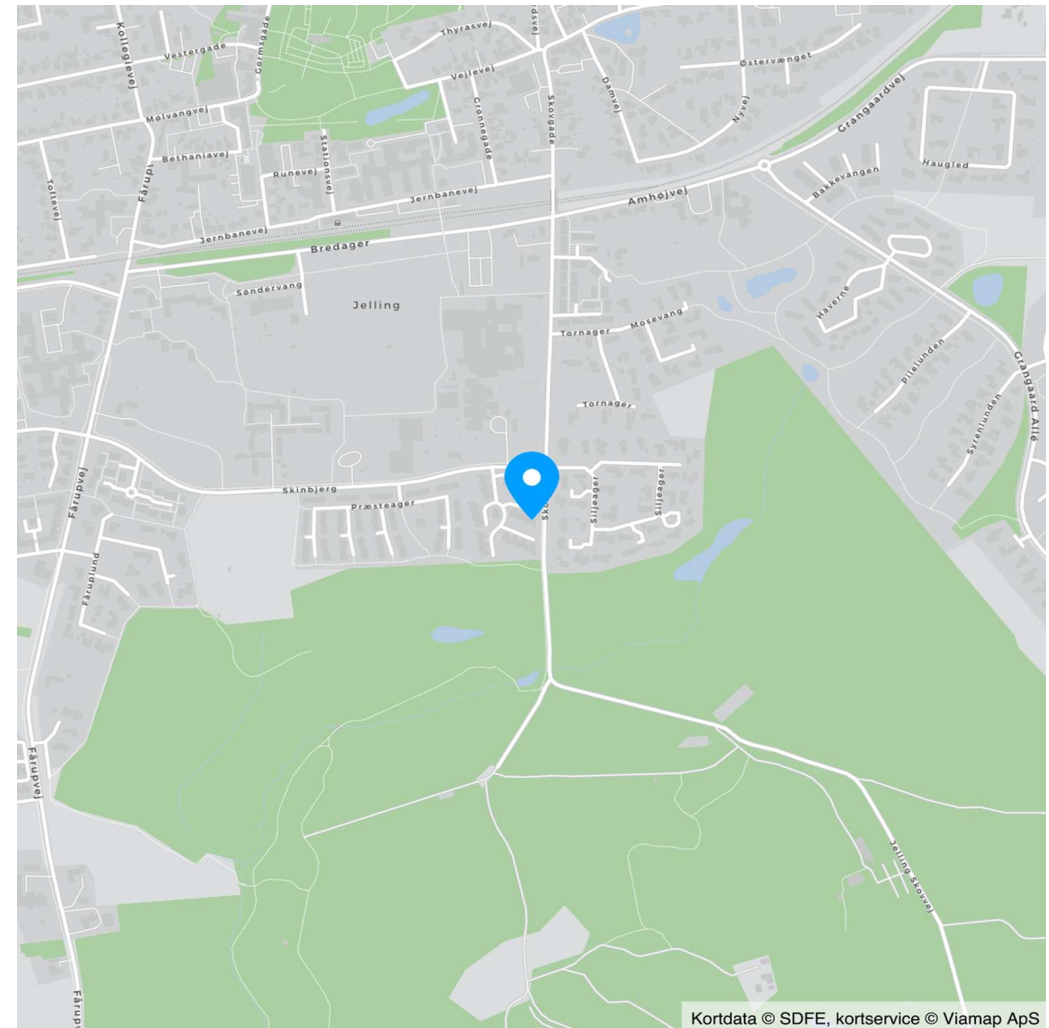
Dato: 28.07.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10eo Jelling By, Jelling
BFE-nr.: 8480067
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.093.000
Grundværdi: 620.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.674.400
Grundlag for grundskyld: 496.000

Arealer**

Grundareal: 236 m²
Boligareal i alt: 118 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 6 m²
Carport: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 19.06.2000 - Dekl. ang. bebyggelse, hegn m.v.
- Nr. 2: 12.10.2000 - Lokalplan nr. 137

Planer

Kommuneplan 3.B.24 - Boligområde ved Præsteager i Jelling
Lokalplan 137_JEL - Boligområde ved Skinbjerg, Skovgade, Jelling

Anvendelsesbegrænsninger

Man skal være 50 år og ingen hjemmeboende børn jf. vedtægterne §2
Det er ikke tilladt at holde kæledyr såsom hund, kat og fugle i voliere jf. vedtægterne §17

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Voss), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Brevis Forsikringsmæglerne A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 11 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Golfparken 13, 7300 Jelling
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
 Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.539	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.269	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	107	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Beboerforening	kr.	9.600	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
			niske., anslået		
			I alt	kr.	2.526.996
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.723		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.640 md. / 163.686 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.146 md. / 133.754 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: 09.07.2026

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: Golfparken 13, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2364
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 28.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.020.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

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.

Vi glæder os til at møde dig.