



**REAL**

## Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>278</b>
Kontant	<b>2.645.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.334</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>18.082</b>
Byggeår/ombygget	<b>1870/1999</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **714-2205**

**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: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026



### Naturskøn ejendom med egen sø og masser af plads – tæt på Jelling og Vejle

- Vongevej 19 – Natur, ro og sjæl i smukke omgivelser  
Midt i det grønne – og alligevel tæt på byens liv – finder du denne unikke ejendom på Vongevej 19. Beliggende på en 1,8 hektar stor grund med egen sø og parklignende have, byder stedet på en sjælden kombination af ro, rummelighed og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Her får du følelsen af at være langt ude i naturen, selvom Kollerup Skole ligger blot 1,5 km væk, Jelling kun 10 minutter og Vejle omkring et kvarter.

- Et hjem med atmosfære og plads til livet  
Boligen rummer hele 278 m<sup>2</sup> fordelt på to plan og emmer af lys og varme. I stueplan møder du et stort, indbydende køkken-alrum med spiseplads og videre forbindelse til en hyggelig opholdsstue. Herfra er der direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde udsigten over haven og det omkringliggende landskab.

I stueplan findes desuden en værelsesafdeling med tre gode værelser og et badeværelse samt en baggang med bryggers, depotrum/vinrum og endnu et badeværelse – alt sammen praktisk og gennemtænkt til familielivet.

På førstesalen åbner en rummelig stue sig med store Velux-vinduer, der lader lyset strømme ind og giver et smukt vue over grunden. Her er god plads til at indrette efter behov – fx ekstra værelser, kontor, hobbyrum eller en teenageafdeling.

##

- En grund med natur, mose og muligheder  
Ejendommen ligger på en betagende naturgrund, hvor der er lagt vægt på både skønhed og enkel vedligeholdelse. Haven fremstår næsten som en lille park – med grønne plæner, frugttræer, blomstrende buske og små kroge til afslapning og leg.

Med til ejendommen følger to moselod der giver mulighed for jagttretthid i Feldmo-

### 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.

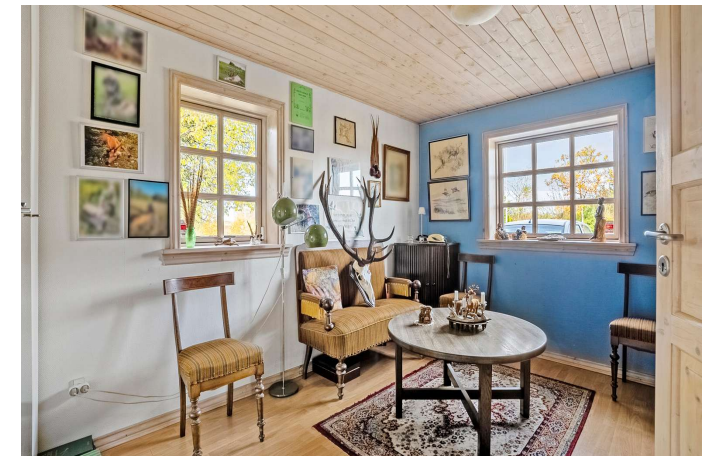
Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg



Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026





Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026

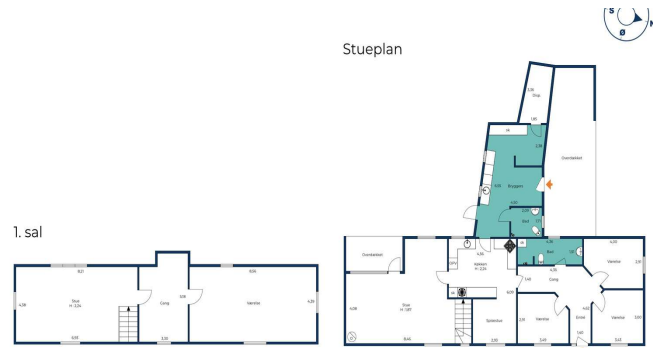




Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

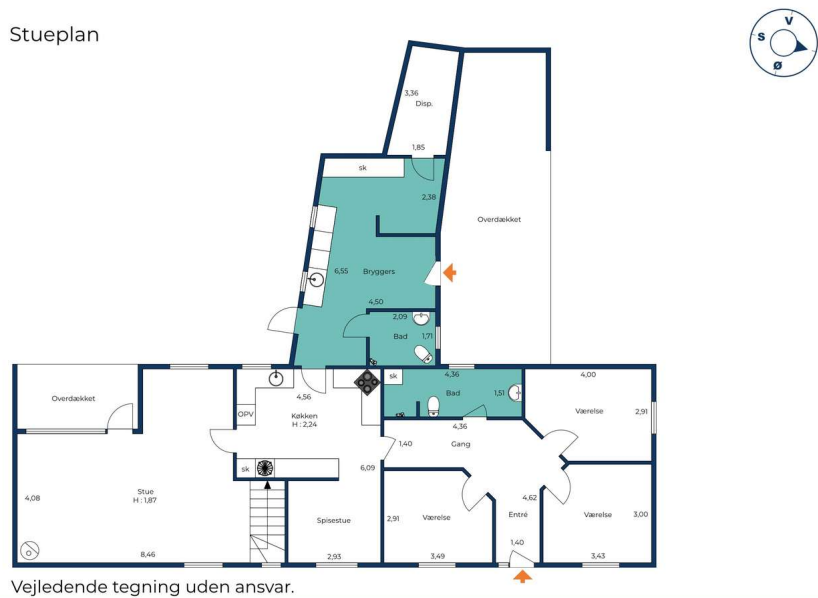


Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

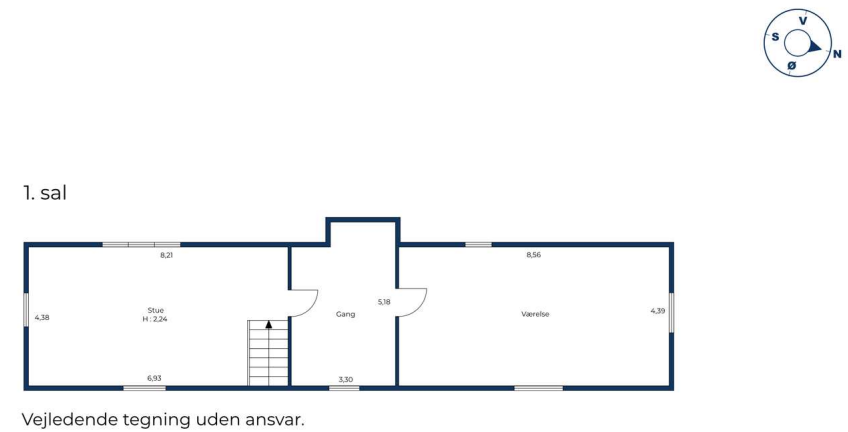
Dato: 15.06.2026

Stueplan



REAL

1. sal



REAL

Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	59c Vindelev By, Vindelev
BFE-nr.:	4362512
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1870/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.828.000
Grundværdi:	739.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.462.400
Grundlag for grundskyld:	591.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	18.082 m <sup>2</sup>
- heraf vej	474 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	278 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Udhus:	45 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: 21.03.1884 - Dok om færdsselsret mv, Vedr 76A, 76B  
- Nr. 2: 19.08.1910 - Dok om færdsselsret mv, Vedr 58C, 59C, 78C, 82B  
- Nr. 3: 26.03.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 4C

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:  
udhuse og overdækning på 26 m<sup>2</sup>

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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 med kommuneplan og spildevandsplan

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 600.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.08.25  
Pantebrev lyst stort kr. 1.160.000 jf. tingbogsattest pr. d. 27.08.25

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.900 Forbrug: 46.100 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug er fordelt således:

Træpiller: 8.615 Kilo træpiller - Omregnet: 41.870 kWh

Elektricitet: 4.230 kWh

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.458	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	6.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.202	I alt	kr.	2.669.250
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Husforsikring	kr.	9.357	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.007			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.385 md. / 172.620 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.755 md. / 141.057 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: Vongevej 19, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 714-2205  
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 15.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.190.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.160.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 600.000

**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 tilfødse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.