



REAL

Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	1.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.461	Grund m2	1.222
Byggeår/ombygget	1931/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2144**

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: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om en lys og inbydende bolig i fredelige omgivelser, hvor natur og funktionalitet går hånd i hånd? Så er Gammelbyvej 41 et oplagt valg. Her får I 152 m² bolig fordelt på to velindrettede plan, en skøn og privat have samt en attraktiv beliggenhed med kort afstand til Jelling by og dens mange faciliteter.

Når I træder ind i boligen, mødes I af en rummelig entré med god plads til overtøj og fodtøj. Herfra fører en elegant spindeltrappe jer videre til førstesalen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne leverum, hvor et godt og rummeligt køkken, spisestue og opholdsstue smelter sammen i ét. Store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald, og de lyse lofter giver en rummelig og lys atmosfære. Herfra er der direkte udgang til den ugenerede have – perfekt til både børneleg og afslapning. Haven er smukt omkranset af træer og byder på en hyggelig fliseterrasse, ideel til grillmiddage og sommeraftener med familie og venner.

I stueplan finder I desuden et praktisk og rummeligt bryggers samt et pænt badeværelse med bruseniche – oplagt til både hverdag og gæster.

Førstesalen byder på et repos, hvorfra der er adgang til tre gode og regulære værelser – oplagt til børneværelser, kontor eller soveværelse. Det ene værelse har desuden adgang til et dejligt walk-in-closet. Et stort depotrum giver ekstra opbevaringsplads, og et rummeligt badeværelse med bruseniche fuldender etagen.

Ejendommen er beliggende lige udenfor den rolige landsby Gammelby, kun få minutters kørsel fra Jelling. Her bor I tæt på skov, marker og åbne vidder – et ideelt sted for jer, der ønsker fredelige omgivelser og nærhed til naturen, uden at gå på kompromis med adgang til byliv, skoler, daginstitutioner og indkøb.

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: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

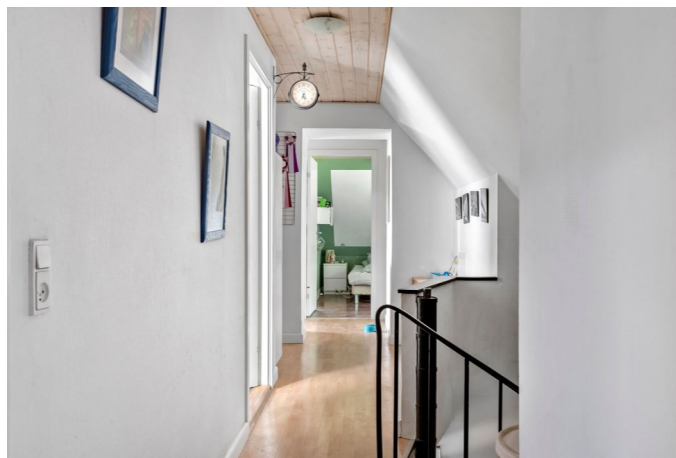
Dato: 29.01.2026



Adresse: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026



Adresse: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 i Gammelby, Nørup m.fl.
BFE-nr.:	4374237
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Nørup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1931/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	895.000 kr.
Grundværdi:	307.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	716.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	245.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.222 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.08.2009 Dok om vandledninger mv

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet
Plan - Planstrategi 2023 - Vejle kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 6,20 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
+ el til opvarmning kr. 1.800 svarende til 865 kWh.

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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udhus i indkørsel og udhuse mod haven ikke er registreret på BBR.

Sælger tilkøber jord

Der gøres opmærksom på at sælger er i færd med at tilkøbe noget mere jord til haven, hvorfor grundareal oplyst i salgsoptillingen vil være større end angivet.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tinglyssattest pr. d. 29.04.2025



Adresse: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	805	I alt	kr.	1.170.507
Rottebekæmpelse	kr.	98	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

17.535

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.168 md./ 74.020 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.087 md./ 61.043 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 4% 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: 29.01.2026
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: Gammelbyvej 41, Gammelby, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 714-2144
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	531.904	531.904	499.340	DKK	1,5	58.111	11,50	3,56			Nej	

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.