



REAL

Højager 99, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	2.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.564	Grund m ²	866
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2395**

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: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026



Velindrettet familievilla i attraktivt område

På Højager 99 får I en villavelindrettet villa på 224 etagemeter, fordelt på 162 m² samt en god kælder på 62 m², der giver ejendommen ekstra plads og mange anvendelsesmuligheder. Her får I en bolig, der både rummer gode fællesarealer, flere værelser og en dejlig have – og samtidig ligger i et attraktivt og familievenligt område i Jelling.

Husets naturlige samlingspunkt er den store og lyse stue, hvor de store vinduespartier giver et fint lysindfald og en god forbindelse til haven og terrassen. Stuen har god plads til både sofagrube og spiseafdeling, herfra er der direkte adgang til terrassen, så inde- og udelivet nemt kan flyde sammen i sommerhalvåret.

Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med boligens øvrige opholdsarealer og har en praktisk indretning med god arbejdsplads. Boligen byder desuden på fire værelser, hvilket giver gode muligheder for børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller hobbyrum. Dertil kommer to badeværelser, som gør hverdagen nem for familien. Fra boligen er der adgang til en god kælder med fin loftshøjde, som giver et værdifuldt supplement til boligens 162 m². Her finder I blandt andet et praktisk bryggers samt et stort disponibelt rum, der kan indrettes efter familiens behov – eksempelvis som træningsrum, kontor, legerum, hobbyrum eller et godt opbevaringsareal. Udenfor venter en god størrelse have, hvor der er plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder på terrassen. Som en ekstra kvalitet hører ejendommen til en enklave med et fællesareal og en god legeplads, som giver børnene mulighed for at mødes og lege tæt på hjemmet.

Her bor I i et attraktivt område med trygge cykelstier til skolen og nem adgang til Jellings mange faciliteter. Byens indkøbsmuligheder, friluftsbad, foreningsliv og øvrige hverdagstilbud er inden for overskuelig afstand, ligesom der er gode muligheder for offentlig transport med både bus og tog.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

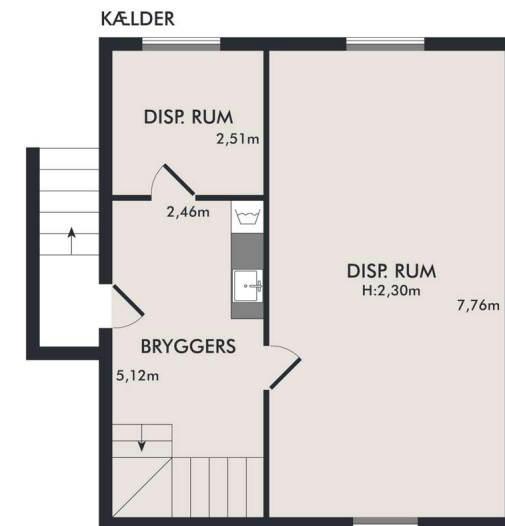


Fællesareal

Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026



Plantegning

Plantegning



Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 8kp Jelling By, Jelling
BFE-nr.: 4372347
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.451.000
Grundværdi: 833.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.960.800
Grundlag for grundskyld: 666.400

Arealer**

Grundareal: 866 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 62 m²
Carport: 26 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: 02.04.1976 - Byplanvedtægt nr. 6
- Nr. 2: 24.10.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 3.B.12 - Boligområde ved Højager i Jelling
Lokalplan Byp-6_JEL - Boligområde Højager, Jelling

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Asko), Emhætte (Electrolux), Kogeplade (Voss), Ovn (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 24 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste årlige forbrug af varme er 20 MWh

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højager 99, 7300 Jelling
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
 Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.000	Kontantpris	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	6.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse og Skorstensfejning	kr.	657	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.120	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Grundejerforening	kr.	220	niske., anslået		
Beboerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.280.850
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 30.768			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.226 md. / 158.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.639 md. / 127.663 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Højager 99, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 714-2395
Ejerudgift/md.: kr. 2.564

Dato: 15.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 600.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forening/laug

Navn: Beboerforening Højager 99 - 121
Pligt til medlemskab: Nej

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen højager, Ringvejen og Hvesager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Planforhold

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

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.

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.

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.

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.