

REAL



Syrenlunden 10, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	4.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.854	Grund m ²	1.187
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2215**

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: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026



Indflytningsklar villa i attraktivt kvarter ved golfbanen

På Syrenlunden 10 i Jelling finder man en moderne og velindrettet villa fra 2006, der forener funktionalitet, kvalitet og æstetik på fornem vis. Boligen rummer jf. BBR 183 m² bolig og 49 m² integreret garage, og dertil kommer en ekstra garage på 37 m² fra 2009. Ejendommen ligger på en 1.187 m² stor grund i et særdeles attraktivt og roligt område – lige ved golfbanen og med nem adgang til skole, indkøb, kulturliv samt et trygt og børnevenligt stisystem, der leder ind til byen.

Fra den integrerede garage træder man tørskoet direkte ind i boligen, hvor entréen giver adgang til et praktisk bryggers med god skabsplads og vaskemiljø. Huset er gennemtænkt opdelt i en børne- og en forældreafdeling. I børneafdelingen findes to rummelige værelser og et badeværelse, mens forældreafdelingen byder på soveværelse med walk-through closet og et stort, elegant badeværelse. Derudover findes et ekstra værelse, som i dag er indrettet som kontor — også oplagt til endnu et børneværelse.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor loft til kip og ovenlysvinduer skaber en luftig og lys atmosfære. Det stilrene køkken ligger i forlængelse af spiseområdet og rummer plads til både hverdag og gæster, mens et praktisk viktualierum sørger for ekstra opbevaring. Fra alrummet fører dobbelte franske døre ind til opholdsstuen, som med sine store vinduespartier og loft til kip fremstår som et lyst og indbydende rum til afslapning og samvær.

I 2018 blev af det integrerede skur inddraget til boligareal, der nemt kan bruges som kontor, fitnessrum eller hobbyrum alt efter behov. Den separate garage på 37 m² er udstyret med varmepumpe og forberedt til gulvvarme, hvilket giver ideelle rammer for værksted, klinik eller hjemmearbejdsplads.

Udendørs byder ejendommen på et smukt og velanlagt have- og terrassemiljø. Flisebelægning hele vejen rundt om huset, flere solrige terrasser samt en overdækket terrasse giver mulighed for at nyde udelivet hele dagen. Den opvoksede have skaber privatliv og grønne omgivelser, som fuldender denne skønne ejendom — en rummelig og indflytningsklar familievilla i et af Jellings mest attraktive kvarterer.

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: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026



Alrum



Alrum



Køkken/alrum



Køkken



Stue



Soveværelse

Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026



Badeværelse v. soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Garage

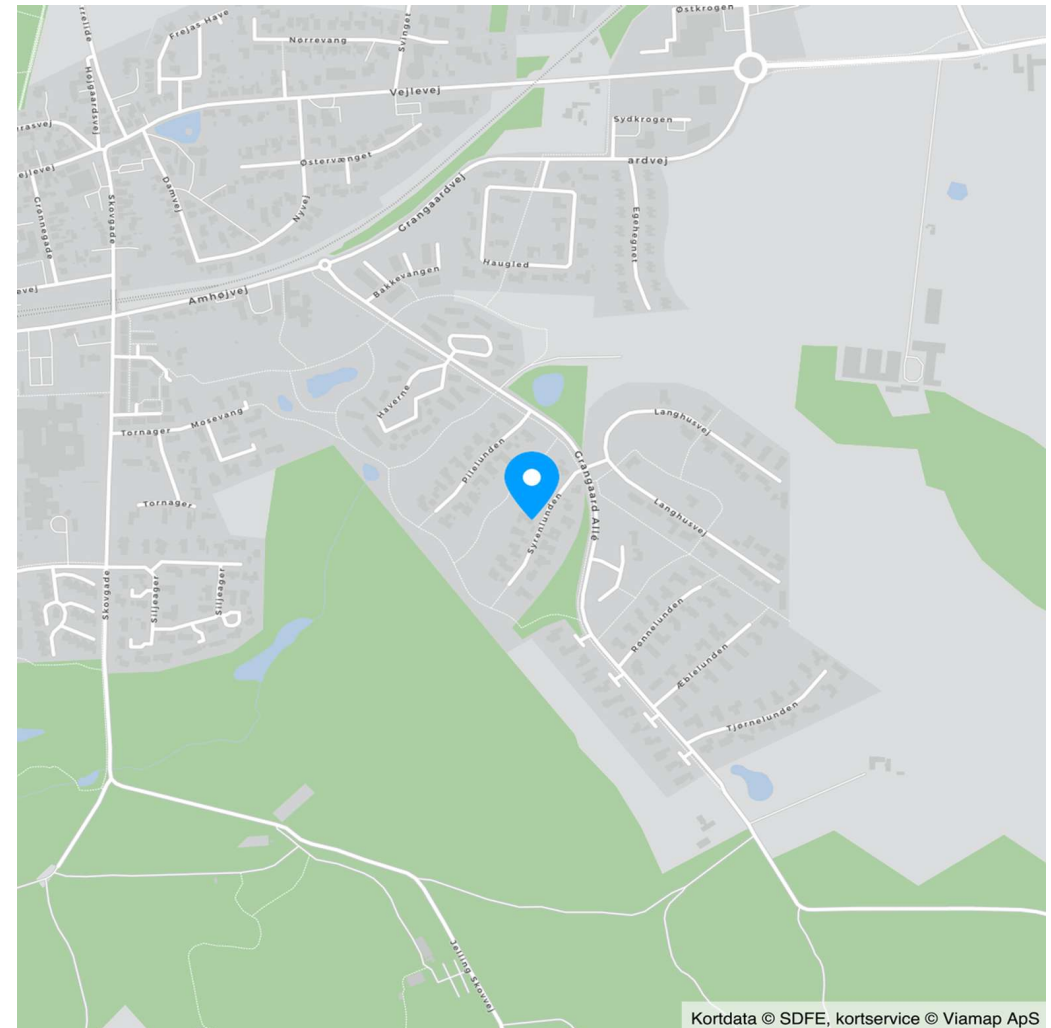
Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026



REAL





Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11bm Jelling By, Jelling
BFE-nr.: 9781421
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.674.000
Grundværdi: 1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.939.200
Grundlag for grundskyld: 812.800

Arealer**

Grundareal: 1.187 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 49 m²
Garage: 37 m²
Udhus: 8 m²
Garage: 45 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: 04.05.2005 - Lokalplan nr. 149
- Nr. 2: 24.06.2005 - Dekl. om supplerende til lokalplan 149 Pr. forud for gæld
- Nr. 3: 24.06.2005 - Dekl. om byggepligt og tilbagekøbsret for Jelling kommune

Planer

Kommuneplan 3.B.30 - Boligområde ved Pilelunden og Syrenlunden i Jelling
Lokalplan 149_JEL - Boligområde ved Grangaards Allé, Pilelunden m.fl., Jelling

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer foruden Quooker og affaldskværn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Brændeskur på 10m2 er ikke omfattede af dækning mod svamp/insekt/råd dækning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 750.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.02.26
Pantebrev lyst stort kr. 2.548.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.02.26
Pantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.02.26
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 61.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.02.26



Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.990	Kontantpris	kr. 4.095.000
Grundskyld	kr.	8.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 26.450
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 12.266
Skorstensfejning	kr.	648	I alt	kr. 4.133.716
Grundejerforening	kr.	2.150	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	148		
Husforsikring	kr.	3.810		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.246		

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.735 md. / 260.816 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.931 md. / 215.167 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.854

Dato: 27.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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.