



REAL

Fårupvej 28, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.045	Grund m ²	874
Byggeår/ombygget	1963/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2113**

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: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026



Totalistsatsat og energioptimeret ét-plans villa i hjertet af Jelling

Fårupvej 28 byder på en totalistsatsat og energioptimeret villa med en attraktiv, central beliggenhed midt i Jelling by. Boligen fremstår indflytningsklar med gulvvarme, genvexanlæg og løbende udskiftede vinduer, hvilket sikrer både komfort og lavt energiforbrug.

Når man træder ind i huset, mødes man af en indbydende entré med et praktisk bryggers, der rummer både skabe og vask. Herfra fortsætter man ind i det store leverum – et lyst og åbent køkken-alrum med god plads til spiseafdeling. Et par trin ned ligger den rummelige stue med brændeovn og store vinduespartier mod haven, som giver et skønt lysindfald og en behagelig atmosfære.

I forbindelse med køkken-alrummet finder man det første af boligens tre værelser samt et åbent, fleksibelt rum, der nemt kan tilpasses den nye ejers behov – eksempelvis som kontor, legerum eller kreativt værksted.

Værelsesafdelingen rummer yderligere to gode værelser samt to moderne badeværelser, begge udført i flotte materialer. Planløsningen er gennemtænkt og udnytter boligens kvadratmeter optimalt, så der skabes en harmonisk og funktionel bolig med fokus på både æstetik og praktik.

Skøn terrasse i den dejlig solrig og privat overskuelig have, hvor man kan nyde roen og udelivet

Som et ekstra plus byder ejendommen på en skøn udestue med varmepumpe, hvor man kan åbne op og lade haven og udestuen smelte sammen på varme dage. Herfra er der direkte adgang til boligen via garagen – en praktisk løsning, der gør det muligt at komme tørskoet ind året rundt.

Fårupvej 28 er en moderne og indbydende villa, der kombinerer kvalitet, funktionalitet og beliggenhed på bedste vis – perfekt til familien, der ønsker at bo centralt i Jelling uden at gå på kompromis med komfort og stil.

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: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026



Køkken



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Udestue

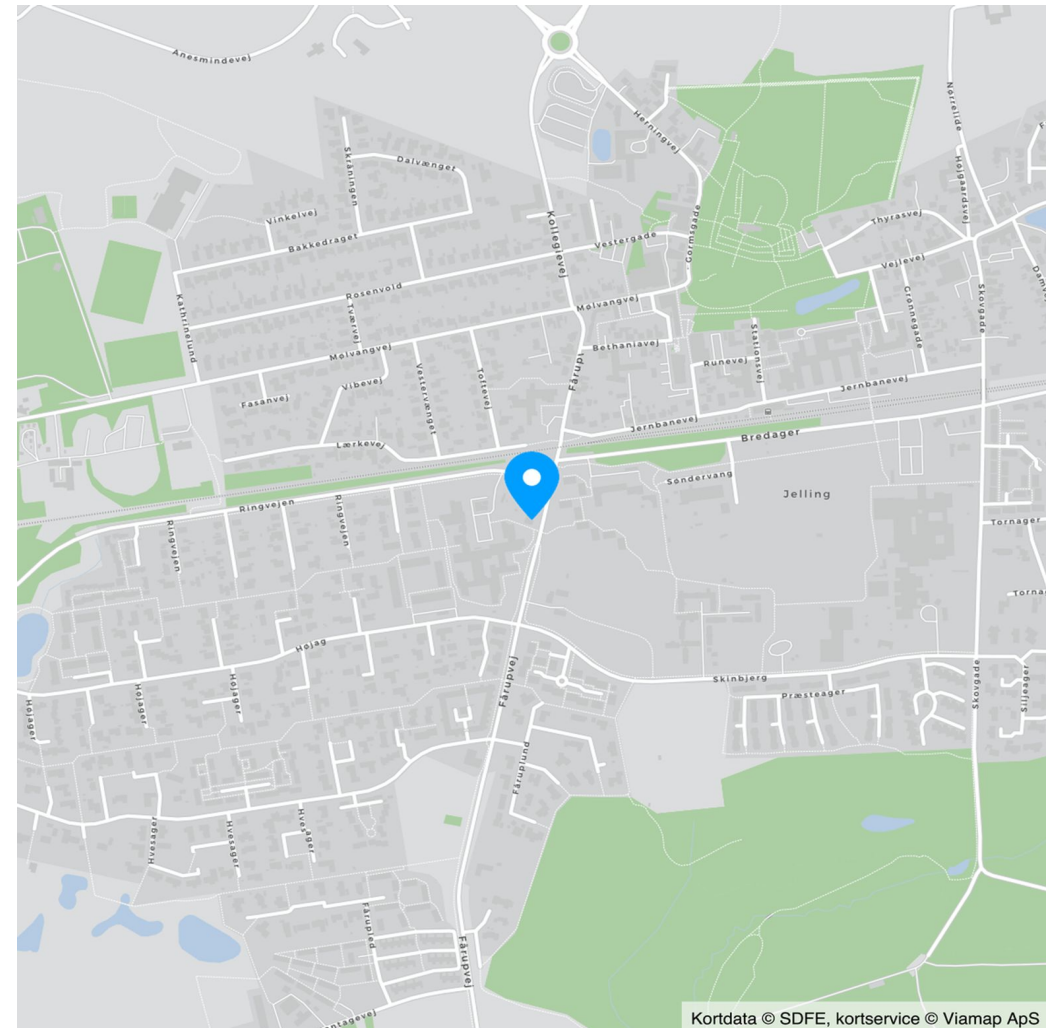
Adresse: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026



REAL





Adresse: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 8do Jelling By, Jelling
BFE-nr.: 4372191
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.645.000
Grundværdi: 877.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.316.000
Grundlag for grundskyld: 701.600

Arealer*

Grundareal: 874 m²
Boligareal i alt: 120 m²

Øvrige arealer:

Garage: 33 m²
Udhus: 15 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.04.2002 - Lokalplan nr. 142

Planer

Kommuneplan 3.O.3 - Offentligt område ved Fårupvej og Ringvejen i Jelling
Lokalplan 142_JEL - Offentlig område, Højagercentret ved Højager, Fårup-
vej, Jelling

Tilbehør:

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

De i køkkenetværende hårdehvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers oplyste varmekonsum for 2024 kr. 8.941.36

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 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:

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, lokalplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes udestuen ikke er registreret i BBR

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 151.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.10.25



Adresse: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.712	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.367	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation 2026	kr.	3.965	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Skorstensfejning (anslået)	kr.	673	I alt	kr.	2.217.546
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	114	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.		
Husforsikring 2026	kr.	5.704			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.534		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.690 md. / 140.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.642 md. / 115.709 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: Fårupvej 28, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 714-2113
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 06.02.2026

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 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:

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.