



REAL

Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	124
Kontantpris	1.365.000	Andre bygninger	559
Ejerudgift	1.591	Grund ha	1,1595
Byggeår/ombygget	1937/1985	Energimærke	E

Sagsnr. **7031601**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om et landsted i rolige omgivelser, skøn natur og et godt arealtilliggende? Så tag med til Brandbjerg, hvor denne ejendom er beliggende på en 1,15 ha. stor grund med plads til både afslapning, dyrehold eller mindre erhverv.

I området omkring ejendommen er der rig mulighed for gåture i skønne omgivelser og på ca. 5 minutter fragter bilen jer til Jelling med skole, daginstitution samt indkøb. Desuden holder bussen også lige udenfor døren. Vejle Centrum kan nåes indenfor ca. 15 minutters kørsel. Pendleren kan også glæde sig over, at finde motorvejstil- og frakørslen i kort afstand fra ejendommen.

Udover beliggenheden kan du også glæde dig til en ejendom, bestående af et stuehus med en veldisponeret planløsning i 2 plan.

I grundplan indeholder huset en entré med adgang til en stor stue med massive trægulve. I forlængelse af stuen ligger husets køkken med god plads til spisebordet. Herudover er der rummelig baggang/bryggers med fin plads til hverdagens gøremål og egen ind- og udgang. Lyst badeværelse med bruseniche.

Via trappe fra baggangen er der opgang til en 1. sal, som byder på et repos med indgang til 2 gode værelser og et toilet.

Grunden råder over et væld af muligheder med sine udbygninger, som blandt andet inkluderer 1 større kvægstald, en lade med integreret garage og anvendeligt maskinhus.

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: Bent Nielsen

Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

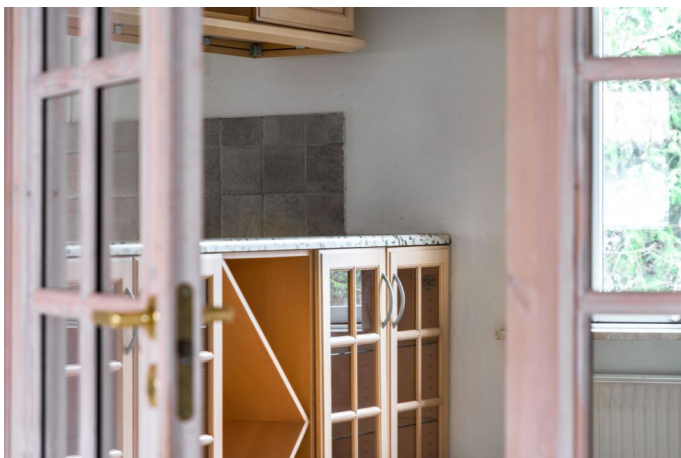
Dato: 19.01.2026



Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026



Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026



Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026



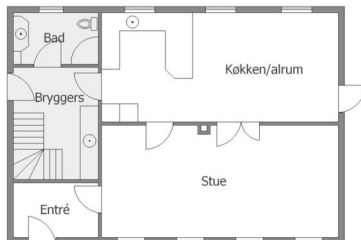
Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

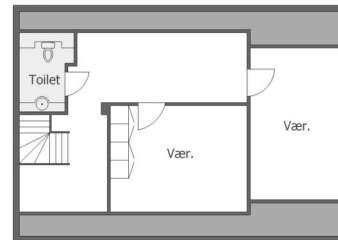
Dato: 19.01.2026

Plantegning Brandbjergvej 13
ikke målfast skitse

Grundplan



1. sal





Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 y Brandbjerg Hgd., Kollerup

Arealer i alt

Areal

1,1595 ha

1,1595 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Stald - Kvæg

189 m²

Nr. 8 Lade og garage

148 m²

Nr. 6 Ukendt bygning

54 m²

Nr. 7 Maskinhus

168 m²

Bygningsareal i alt

559 m²

Heraf boligareal

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ☒ Nej

___ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ☒ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

☒ Ja ___ Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

___ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja ☒ Nej

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Disse ikke er udlejet

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der foreligger ingen aftaler

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ☒ Nej

Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1 y Brandbjerg Hgd., Kollerup
BFE-nr.:	10006842
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret jf. BBR
Varmeinstallation:	Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år:	1937/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.034.000 kr.
Grundværdi bolig:	
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	827.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	496.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	1,1595 ha
Boligareal i alt:	124 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	32 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Driftsbygninger m.v.:	559 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. 21.06.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 08.04.1968 Dok om master mv.
Nr. 3 lyst d. 11.03.1977 Dok om vandværk mv, boringer mv.
Nr. 4 lyst d. 04.03.1992 Dok om levering af drikkevand mv.

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Gaskomfur
- Emhætte
- Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 53.900 Forbrug: 2.004,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**Ejendommen har været udlejet og tidligere lejer har jf. energirapport forevist et
varmekonsum mellem kr. 12.000 - 15.000,- årligt.**

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.219	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.365.000
Grundskyld bolig	kr.	4.166	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.220
Husforsikring	kr.	6.566	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.050
Renovation	kr.	3.966	Købers egen rådgiver anslået	kr.	5.500
Rottebekæmpelse anslået	kr.	171	I alt	kr.	1.394.770
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.087			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.236 md./ 86.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.022 md./ 72.261 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 3,5% 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:

16.01.2026

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: Brandbjergvej 13, Brandbjerg, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 7031601
Ejerudgift/md.: kr. 1.591

Dato: 19.01.2026

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
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	708.254	763.721	765.081	DKK	2,44	188.774	11,25	4,24	36.816		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en nedgravet olietank på ejendommen.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet flere af udhusbygningerne registreret på BBR er fjernet. Herudover varierer størrelserne på de værende bygninger i forhold til de faktiske forhold.

Der er foretaget en vejledende opmåling af de værende bygninger på ejendommen og denne skitse er udleveret til køber. De i salgsoptillingen nævnte udhusbygninger er anslået i forhold til de faktiske forhold og den vejledende opmåling.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.