



**REAL**

## Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>168</b>   |
| Kontantpris      | <b>1.995.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.314</b>         | Grund m2    | <b>2.997</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1900/1993</b>     | Energimærke | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **714-2196**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## Salgsopstilling

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS  
CVR-nr. 33066821  
Stationsvej 13 / 7300 Jelling  
Tlf. 75727444 / 7300@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

**REAL**

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: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026



### Beskrivelse:

Boligen er med imponerende energimærke A2020, hvilket betyder, at den lever op til de nyeste standarder for energieffektivitet og sikrer både lave driftsomkostninger og et minimalt klimaaftryk. Huset rader over 168 veludnyttede kvadratmeter, fordelt på entré, køkken, stue, badeværelse, repos, to værelser samt et stort soveværelse. Derudover medfølger hele 168 kvadratmeter udhusbygninger, som giver et væld af muligheder – hvad enten det er til hobby, opbevaring eller værksted.

Indendørs bliver man budt velkommen i en nyistandsat og indflytningsklar bolig, hvor alt fremstår moderne, lyst og opdateret. Boligen er ikke blot stilfuld, men også yderst energivenlig – blandt andet med gulvvarme i stueplan, som bidrager til en behagelig og effektiv varmeudnyttelse året rundt.

Entréen er rummelig med god skabsplads og belagt med grå klinker. Badeværelset matcher med samme klinker og er indrettet med hvidt skabsarrangement, nedsænket vask, bruseniche og toilet. Fra entréen fører trappen til første sal, hvor man møder et repos med plads til kontor, hobbyområde eller legerum. Heroppe finder man desuden tre lyse værelser – et stort soveværelse samt to gode børne-/arbejds værelser – alle med samme flotte gulve som i køkken og stue. Husets hjerte er det lyse køkken-alrum og stuen. Køkkenet fremstår stilrent med hvide elementer, mørk bordplade og flotte fliser, der giver en flot kontrast, samt god opbevaringsplads og alt i hårde hvidevarer. I forlængelse ligger stuen, som har plads til både spisebord og sofamiljø. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og skaber en behagelig atmosfære.

Udenfor venter en stor have med rigelig plads til leg, boldspil og udeliv. Den flisebelagte terrasse indbyder til sommerhygge og grill, og solcellerne i haven bidrager til ejendommens energiforsyning. Derudover er der etableret en ekstra terrasse i bunden af haven, hvorfra man kan nyde et langt kig ud over de åbne marker – perfekt til rolige stunder og udsigten til naturen. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Jelling. Der er cykelsti til Jelling og gode busforbindelser til både Jelling og Vejle. Her får du en ejendom med masser af muligheder – hvad enten drømmen er plads til udeliv, gør-det-selv-projekter eller husdyrhold.

### 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: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

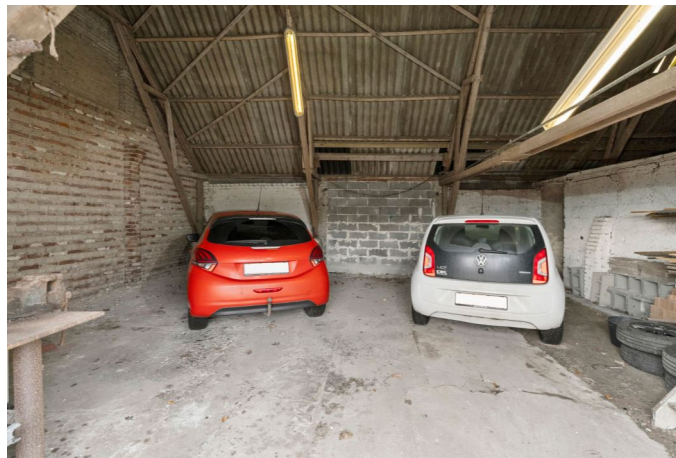
Dato: 28.01.2026



Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

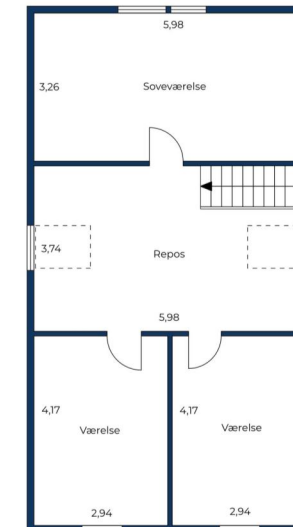
Dato: 28.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

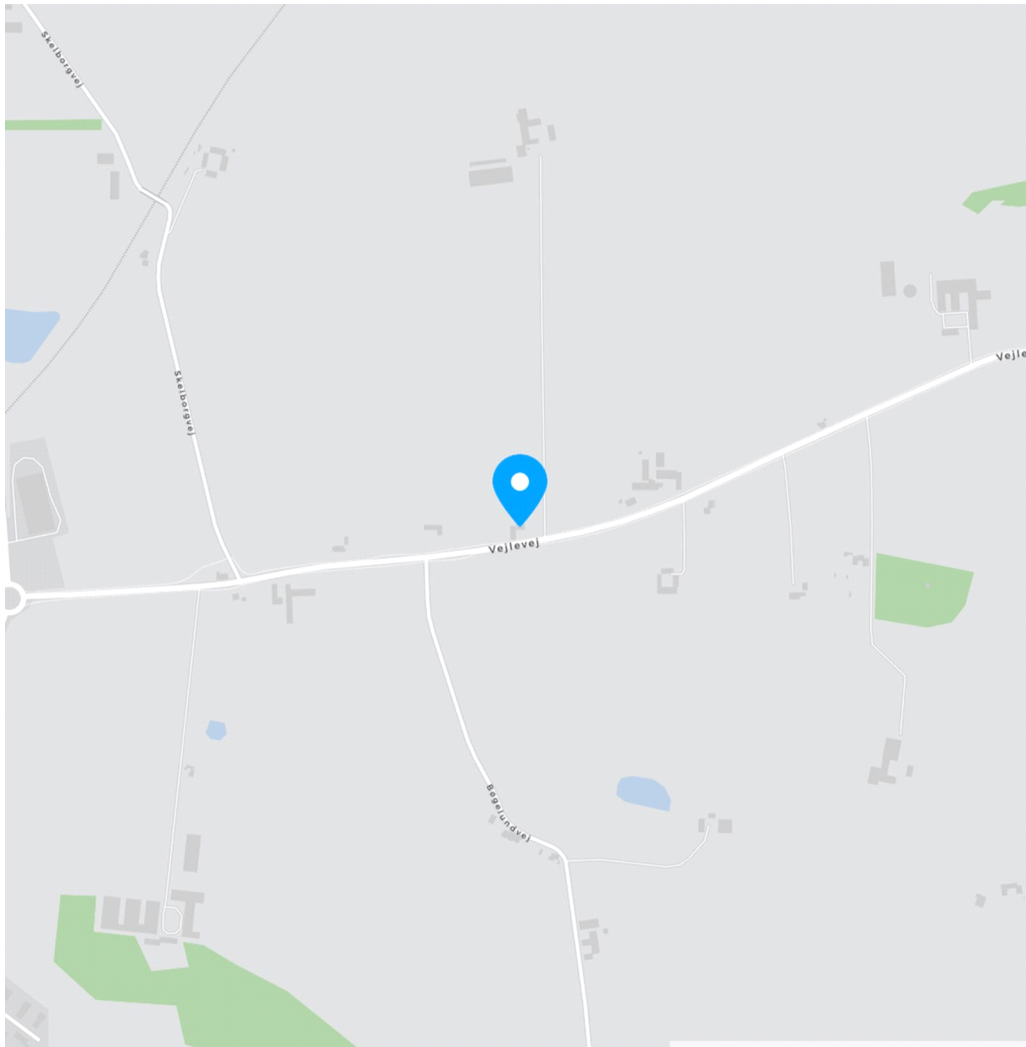
**REAL**

**REAL**

Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 8 c Hørup By, Jelling  
BFE-nr.: 4371609  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Jelling Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1900/1993

##### **Arealer\***

Grundareal: 2.997 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 72 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 168 m<sup>2</sup>

\* 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. 12.09.1963 Dok om adgangsbe grænsning mv  
Nr. 2 lyst d. 20.12.1969 Dok om byggelinier mv  
Nr. 3 lyst d. 09.10.1981 Dok om dræning mv  
Nr. 4 lyst d. 26.10.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 5 lyst d. 07.02.1989 Dok om hegn, hegnsmur mv  
Nr. 6 lyst d. 25.03.1991 Dok om skure mv

Lokalplan

Kommuneplan 2021-2033

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.886.000 kr.  
Grundværdi: 1.063.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.508.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 850.400 kr.

#### Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux  
Kogeplader: Electrolux  
Køleskab: Electrolux  
Opvaskemaskine: Bosch  
Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat Sikring  
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.: 4.015 Forbrug: 2.595,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Salgsopstilling**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 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.

##### **Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan

##### **Septik/trixtank**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

##### **Huslejenævnsag**

Der gøres opmærksom på at der ved kommunen er registreret huslejenævnsag på ejendommen. Denne sag har ikke været i nuværende ejers ejertid og er registreret som afsluttet.

##### **Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.08.25  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 392.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.08.25



Adresse: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.695  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld        | kr. | 8.929  | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 6.500     |
| Husforsikring     | kr. | 7.530  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 13.850    |
| Renovation        | kr. | 3.461  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 150    | I alt                                        | kr. | 2.022.850 |

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

27.765

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.732 md./ 128.786 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.851 md./ 106.216 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: 28.01.2026  
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: Vejlevej 79, Hørup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2196  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 28.01.2026

**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/5% Obligationslån | Obligationslån  | 1.004.216 | 1.004.216    | 1.021.960     | DKK              | 5                  | 74.021        | 27,25        | 5,41 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.