



REAL

Skovdallundvej 15, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	4.495.000	Erhverv m ²	267
Ejerudgift	3.245	Grund m ²	17.006
Byggeår/ombygget	1877/2020	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2243**

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: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026



Liebhaverejendom i særklasse i rolige idyliske rammer

I naturskønne og fuldstændig ugenerede omgivelser nær Jelling – og med kort afstand til Vejle – finder I denne enestående liebhaverejendom for enden af egen allé. Her bor I helt for jer selv, omgivet af fred, marker og skov, hvor idyllen er total og atmosfæren ganske særlig.

Ejendommen består af ca. 221 etagemeter og fremstår som et smukt, stråttækt hus, der er totalistandsat med stor respekt for sjæl og charme – elegant forenet med en stilren tilbygning fra 2020. Resultatet er en bolig, hvor klassiske detaljer og moderne luksus smelter sammen i et harmonisk og gennemtænkt udtryk. Her er intet overladt til tilfældighederne.

I ankommer til en stemningsfuld gårdsplads omkranset af tre længer. Entréen byder velkommen med god plads og leder direkte ind i boligens hjerte – et imponerende alrum med loft til kip, fritliggende bjælker og ovenlysvinduer, der lader lyset strømme ind. Her er plads til det store spisebord og et hyggeligt sofaarrangement i smukke rammer. Fra alrummet har man et naturskønt kig ud over egen have og omkringliggende marker.

Køkkenet fremstår eksklusivt og indbydende med dekton bordplade der skaber harmonere med de sorte fronter, smukt fuldendt med gyldne detaljer, som går igen i boligens gennemførte indretning. Herfra er der udgang til en stor overdækket terrasse med en betagende udsigt over egen have og det åbne landskab med skov i horisonten – et helt unikt kig, der skal opleves.

Forældreafdelingen er placeret i sin egen ende af huset med walk-through-closet, soveværelse og privat badeværelse med dobbelt bruser. I modsatte afdeling finder I to gode værelser samt et disponibelt rum. Fra bagindgangen er der adgang til et særdeles rummeligt bryggers med vaskemiljø samt endnu et stilfuldt badeværelse i samme eksklusive designlinje.

Fra entréen fører en trappe til førstesalen, hvor et stort, åbent rum med kig over alrummet med fleksible indretningsmuligheder – legerum, kontor eller ekstra værelse. her er eget toilet tilknyttet.

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: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026

Fra bryggerset er der direkte adgang til garage/værksted med højt til loftet – perfekt til bil, hobby og opbevaring – samt trappe til uudnyttet loftrum med oplagt mulighed for at lave ekstra værelser, atelier eller hjemmekontor.

Udendørs venter ren idyl. Haven er stor og smukt omkranset af høje træer, der skaber atmosfære, mens åbne arealer sikrer det lange, imponerende kig over naturen. Her findes flere skønne terrassemiljøer, hvor roen og stilheden kan nydes dagen lang. Der er god plads til dyrehold for dem, der drømmer om livet på landet med frihed omkring sig.

Derudover medfølger en separat udhusbygning/maskinhal med god plads til maskiner, hobby eller opbevaring.

En sjælden mulighed for at erhverve en gennemført liebhaverejendom, hvor beliggenhed, kvalitet og æstetik går op i en højere enhed.



Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026



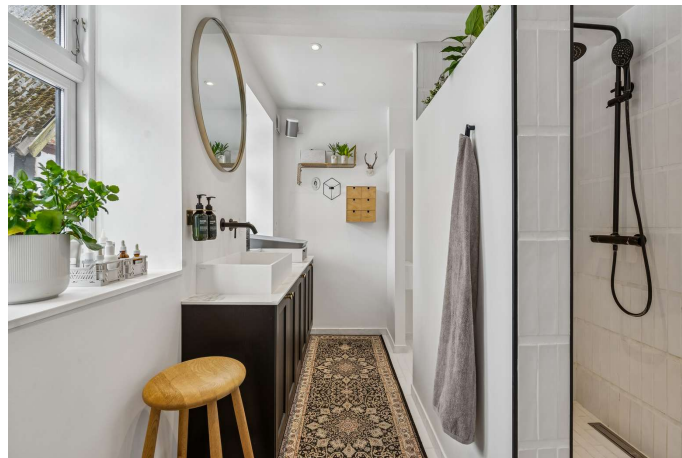
Køkken



Stue



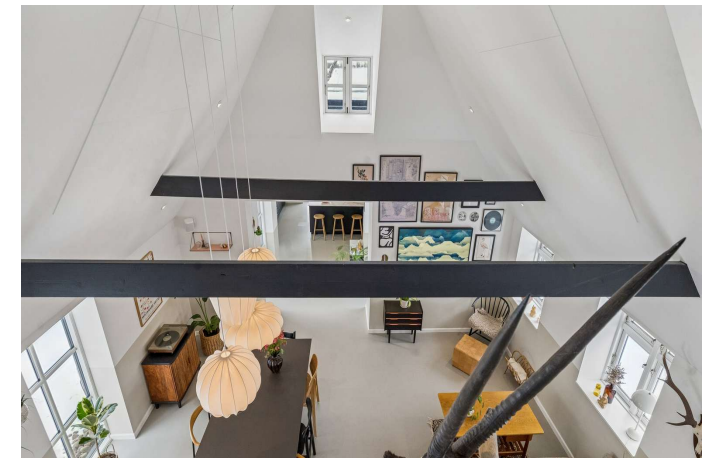
Soveværelse



Badeværelse



1. sal - Værelse



1. sal

Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026



1. sal - Toilet



Bryggers



Badeværelse



Garage





Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

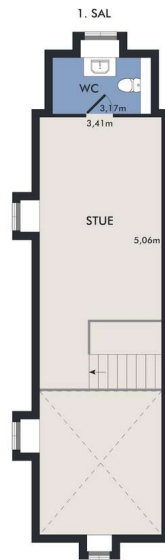
Plantegning



Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

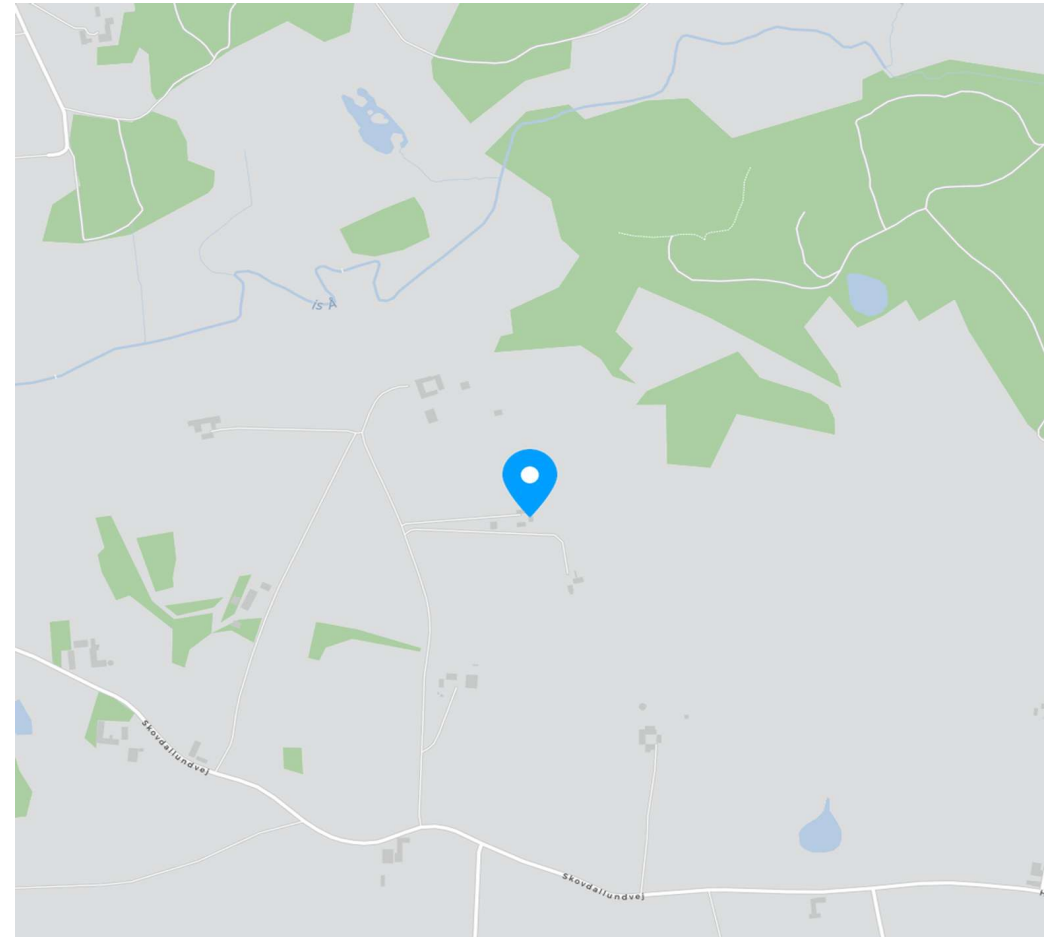
Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 8a Rugballegård, Hover
BFE-nr.: 9089656
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1877/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.307.000
Grundværdi: 1.127.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.845.600
Grundlag for grundskyld: 901.600

Arealer**

Grundareal: 17.006 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 267 m²
Garage: 81 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Skjulte rør, svamp, råd og insekter: Kun den del af bygningen, der bruges til private eller administrative formål, er omfattet af dækning. Udhusbygning med bindingsværk er ikke forsikret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 7.887 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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



Adresse: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.413	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.467	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.407	I alt	kr.	4.523.850
Rottebekæmpelse	kr.	176			
Husforsikring	kr.	16.479	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.941			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.662 md. / 295.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.155 md. / 241.863 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Skovdallundvej 15, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 714-2243
Ejerudgift/md.: kr. 3.245

Dato: 12.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.165.000
Nr. 2: hovedstol kr. 31.689

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

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.

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 utedkommende.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at, overdækket terrasse ikke er noteret på BBR.

Arealet fra tilbygning og til garagen er indrettet til bolig, men er ikke registreret som bolig, og kan ikke forventes at leve op til gældende krav.

Septik/Trix tank

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort euro. 31.688 jf. tingbogsattest pr. d. 31.10.25

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 tilfødse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.