



REAL

Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	70
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.426	Grund m2	628
Byggear	1949	Energimærke	G

Sagsnr. **714-2151**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ådalvej 39 er en hyggelig og velindrettet villa med 70 m² boligareal i stueplan og yderligere 70 m² i en anvendelig kælder. Ejendommen er beliggende i det fredelige og grønne område Ådal – med kort kørsel på under 10 minutter til både Jelling, Tørring og Lindved.

Boligens entré har plads til overtøj og sko og fungerer som et praktisk bindeled til resten af huset. Badeværelset fremstår pænt og velholdt, mens soveværelset er rummeligt og udstyret med indbyggede skabe.

Stuen er indrettet som en stor og lys vinkelstue med god plads til både tv- og spise- og spisestue. Ønskes et ekstra værelse, kan det etableres her. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket giver et dejligt samlingspunkt med luft og rummelighed.

Kælderen byder på flere gode disponible rum, der allerede er indrettet til hobbyværksted, opbevaring og vaskerum. Herfra er der direkte adgang til carporten, hvilket gør det muligt at komme tørskoet ind året rundt.

Udendørs findes en skøn terrasse, hvor man kan nyde solen i læ fra det store træbælte, som løber langs ejendommen. Her bag er der en smuk og uforstyrret udsigt til åbne marker – perfekt til dem, der sætter pris på fred og natur omkring sig.

En dejlig og overskuelig bolig med god plads og en beliggenhed, der kombinerer landlig ro med nem adgang til hverdagens faciliteter.

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.

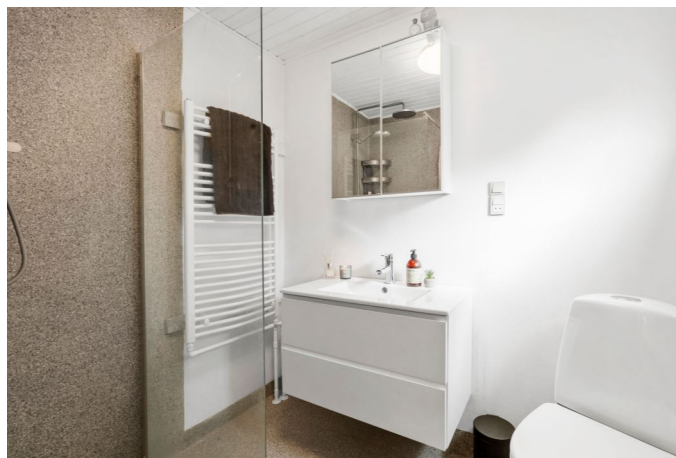
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg

Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

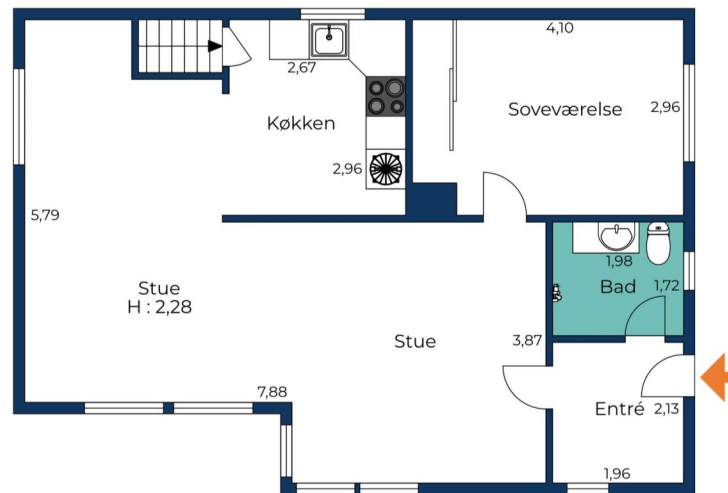


Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

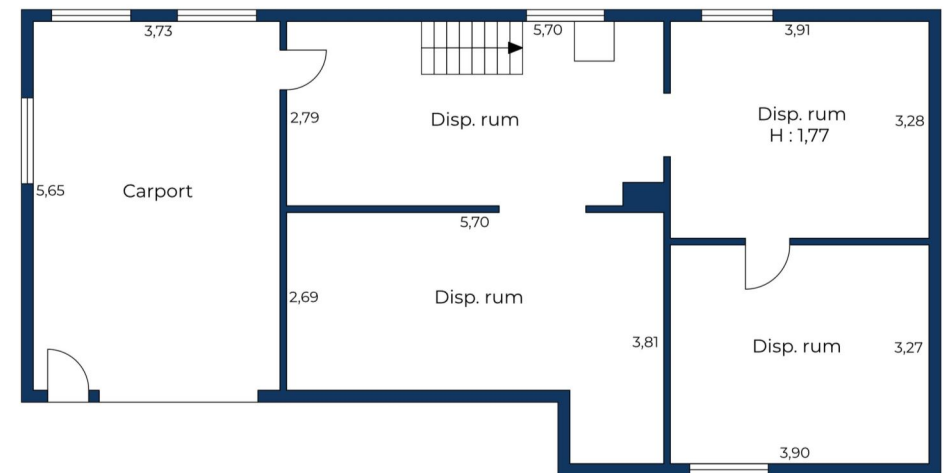
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 e Ildved By, Hvejsel
BFE-nr.:	4353746
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ildved Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	632.000 kr.
Grundværdi:	304.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	505.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	243.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	628 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Carport:	20 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. 03.10.1973 Dok om master mv

Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan - Ådal

Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux
Emhætte: Gorenje
Kogeplader: Electrolux
Kølefryseskab: Everglades
Bordopvaskemaskine: Logik

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 5.346,00 kg
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælger oplyser at der årligt bruges ca. 3-4 ton træpiller

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

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

Energimærkning: Energimærke G.

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 og spildevandsplan



Adresse: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.579	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.554	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.004	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.458	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	433	I alt	kr.	614.450
Rottebekæmpelse	kr.	84	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		17.112			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.250 md./ 38.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.679 md./ 32.144 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: 29.01.2026
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: Ådalvej 39, Ådal, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2151
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 29.01.2026

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	358.611	358.611	367.765	DKK	5	26.791	27,50	5,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke skade eller følgeskade på organiske bygningskonstruktioner/byggematerialer i kælderen efter skybrud, tødbrud eller nedbør i øvrigt. Dette gælder også ved opstigning af grund- eller kloakvand samt ved brud på rør eller stikledninger og udstrømningsskade i øvrigt. Organiske bygningskonstruktioner/byggematerialer kan fx være trægulve, laminatgulve, isoleringsvægge, gipsvægge, glasvæv o.lign.

Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til skader der skyldes utæthed i taget i "A Beboelse" og "B Carport", da der i tilstandsrapportens punkt 1, 14 og 15 er nævnt "Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud Samt afdæknings plade er revnet." og "Taghældning er mindre end anbefalet af producenten." samt "Der gror flere steder mos på tagbelægningen.

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.