

REAL



## Højager 67, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.380</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/1976</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **714-2246**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://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: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026



### Skøn etplansvilla tæt på byens liv og hverdagens bekvemmeligheder

Denne skønne bolig på Højager ligger i et børnevenligt område med trygge stier, stille boligveje uden gennemkørsel samt et fællesområde med gode parkeringsforhold og egen carport. Placeringen gør hverdagen nem med kort vej til både skole, indkøb og Jellings mange fritids- og kulturtilbud. Derudover er der gode forbindelser med offentlig transport og ikke langt til Vejle.

Indgangen til huset sker via en lys entré med god plads til overtøj. Køkkenet er integreret med både spiseafdeling og stue, hvilket skaber en åben og indbydende atmosfære med masser af naturligt lys. Det er indrettet med lyse elementer, indbyggede spots, træbordplade og parketgulve, som går igen i størstedelen af huset. I spisestue og stue sørger store vinduer for et dejligt lysindfald, og der er rigeligt med plads til både spisebord og hyggelig sofasektion. Det klinkebelagte badeværelse har gulvvarme, bruseniche, badekar, toilet, vask og skabsplads, mens gæstetoiletet byder på små klinker, toilet, vask og skab.

Boligen rummer et soveværelse samt tre værelser, alle med parketgulve. Soveværelset er rummeligt og lyst og med generøs skabsplads. To af værelserne er næsten ens i størrelse og velegnede som børneværelser, mens det tredje både kan bruges som ekstra værelse eller indrettes til kontor efter behov. Bryggeret har praktisk egen indgang, her er rigelig skabsplads, vask, bordplads og plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Udendørs finder man en stor træterrasse med gode solforhold – perfekt til sommerdage. Derudover rummer grunden et større udhus/anneks med to rum; det ene fungerer som opbevaringsplads til haveudstyr, mens det andet kan omdannes til eksempelvis hobbyrum eller teenageafdeling med relativt få tilpasninger. Herudover er der i 2019 opført et godt overdækket areal til opbevaring af brænde og cykler. Grunden er på 800 m<sup>2</sup> og primært udlagt som græsplæne.

### 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: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026



Stue



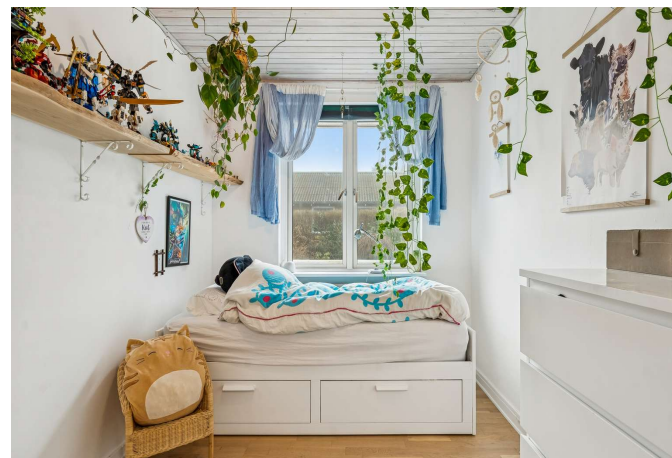
Stue



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026



Værelse



Badeværelse



Toilet



Bryggers



Hovedindgang



Terrassen



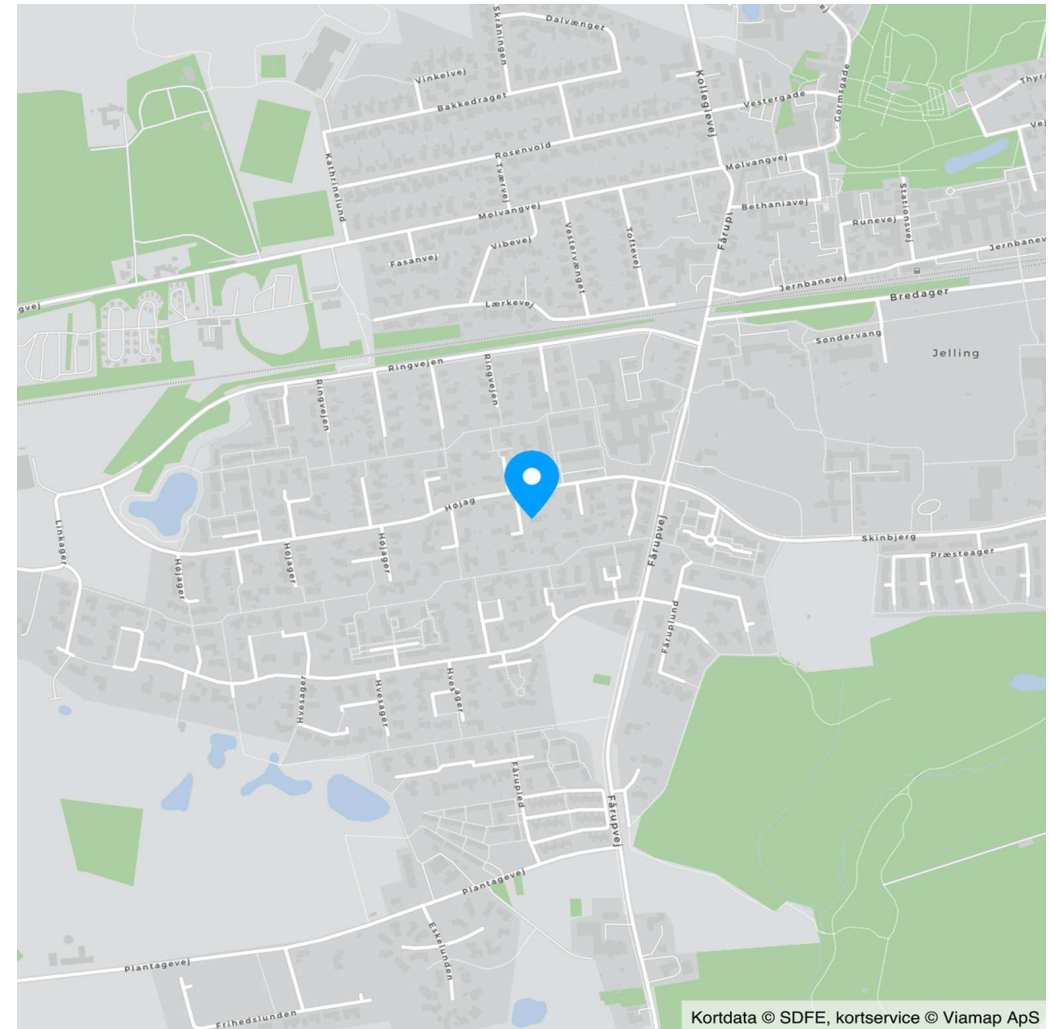
Adresse: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 8ec Jelling By, Jelling  
BFE-nr.: 4372205  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1973/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.860.000  
Grundværdi: 787.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.488.000  
Grundlag for grundskyld: 629.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 35 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 30.10.1971 - Byplanvedtægt nr. 1, Prioritet forud for pantegæld 52\_N\_669  
- Nr. 2: 26.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv 52\_N\_669  
- Nr. 3: 08.01.1974 - Byplanvedtægt nr. 2, Prioritet forud for pantegæld 52\_N\_669

**Planer**

Kommuneplan 3.B.11 - Boligområde ved Højager i Jelling  
Lokalplan Byp-2\_JEL - Boligområde ved Højager, Jelling

Tilbehør:

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

De i køkkenetværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers oplyste varmekonsum i 2024: Kr. 15.878,-

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.589	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.611	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.332	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	629	I alt	kr.	2.016.917
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	121			
Beboerforening - Enklave	kr.	1.500			
Husforsikring	kr.	7.483			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.565			

#### 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 10.957 md. / 131.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.953 md. / 107.433 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: 25.03.2026

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: Højager 67, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 714-2246  
Ejerudgift/md.: kr. 2.380

Dato: 06.04.2026

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:

**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-/år-sopgørelsen. 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 uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovn**

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Fællesareal**

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har del i fællesareal matr. 8et og 8ez Jelling by, Jelling

**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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 383.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.11.25

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.228.000 jf. tingbogsattest pr. d. 06.11.25

# 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 tilfødte kunder.

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

Vi glæder os til at møde dig.