



REAL

Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	205
Kontantpris	3.795.000	Andre bygninger	378
Ejerudgift	2.338	Grund ha	4,0568
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **714-2168**

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 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en nyere landejendom, hvor natur, kvalitet og komfort går hånd i hånd? Så byder Ådalvej 51 på en sjælden mulighed. Her får du en højtliggende, totalindflytningsklar ejendom opført i 2020, med 205 m² bolig, 336 m² rundbuehal og hele 4 hektar jord så der er rig mulighed for at holde heste – alt sammen tilbagetrukket i rolige og naturskønne omgivelser, men med kort afstand til både Tørring, Jelling og Vejle.

Allerede ved ankomst mærker man roen sænke sig. En mindre sø foran huset byder velkommen, og den hævede placering giver en fornemmelse af udsigt og overblik – uanset hvor i huset du befinder dig.

Boligen imponerer allerede fra entréen – en rummelig hall med god plads, skabe og praktisk håndvask. Herfra træder man ind i det imponerende køkken-alrum, der fungerer som husets naturlige samlingspunkt. Køkkenet er moderne, funktionelt og indbyder til madlavning og samvær. Alrummet smelter sammen med spisestue og opholdsstue, og her er masser af plads til både hverdag og fest. Stueetagen rummer desuden et stort badeværelse med integreret vaskemiljø samt et rummeligt værelse – ideelt som gæsteværelse, hjemmekontor eller soveværelse i stueplan. På 1. salen finder du en indbydende værelsesafdeling med fire gode værelser og endnu et badeværelse – perfekt til børnefamilien, eller hvis man har brug for god plads.

Rundt om huset løber en overdækket terrasse hele vejen rundt, hvilket ikke blot beskytter huset, men også skaber fantastiske uderum, hvor du altid kan finde læ og nyde udsigten – uanset hvor solen står. Fra alle sider er der kig til marker, natur og åbne vidder. Her ses ofte rådyr, harer og fugle – og med rævegrav og et varieret landskab, er her masser af liv lige uden for døren.

Til ejendommen hører en 336 m² stor rundbuehal, opdelt i to afsnit, hvoraf den ene er isoleret. Her er der rig mulighed for opbevaring, værksted, liberalt erhverv eller hobbyprojekter i stor skala.

Ådalvej 51 er en moderne og yderst veludført landejendom med høj komfort,

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 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025



Udsigt terrasse



Rundbuehal



Køkken



Spisestue



Stue



Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

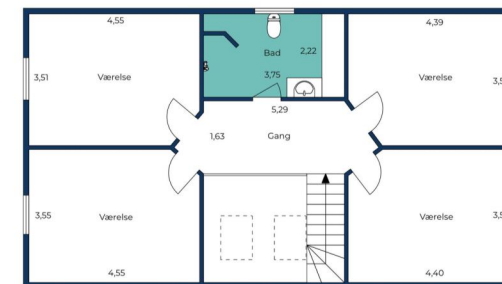
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

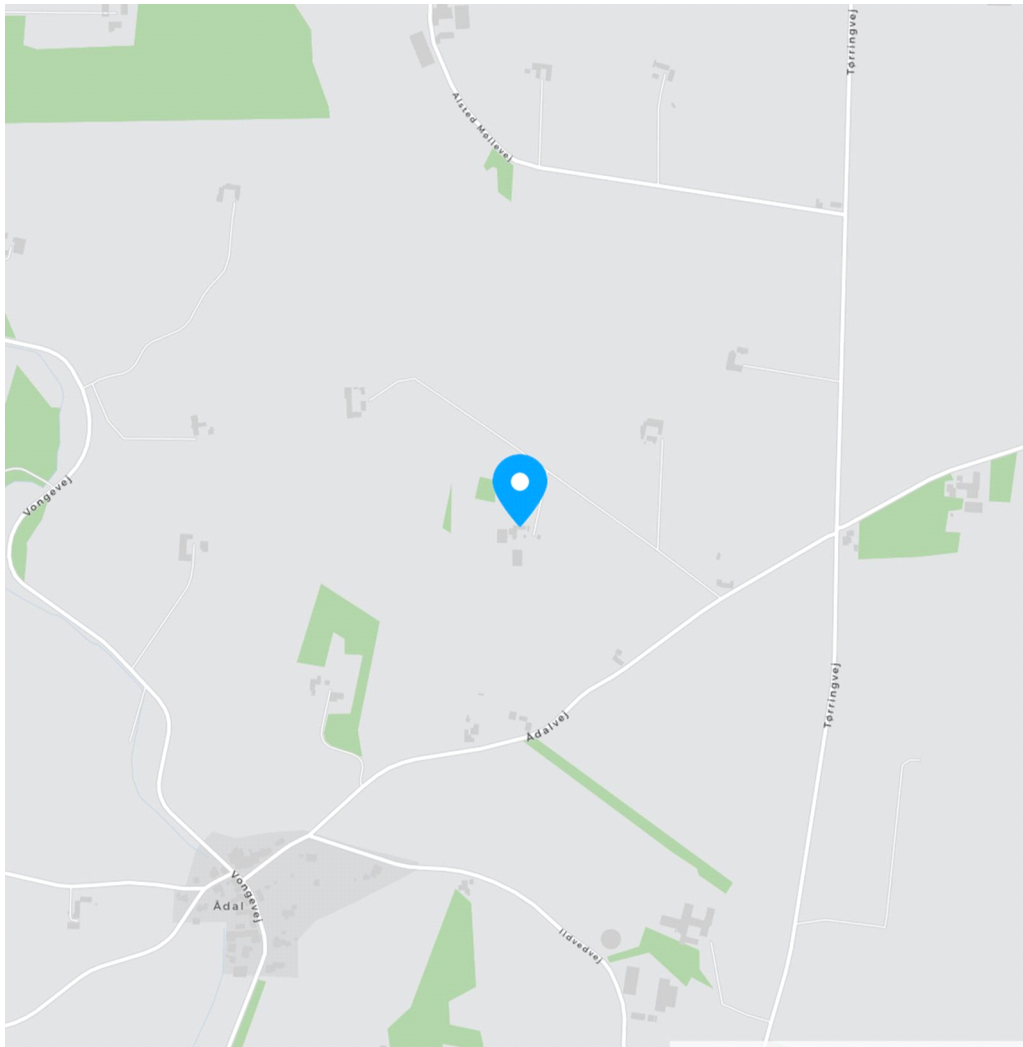
REAL



Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025





Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

56 Ildved By, Hvejsel	Areal	Heraf vej
	4,0568 ha	1.229 m ²
Arealer i alt	<u>4,0568 ha</u>	<u>1.229 m²</u>

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptionen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	42 m ²	
Nr. 6 Ådalvej 51	336 m ²	
Bygningsareal i alt	<u>378 m²</u>	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar: INGEN

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning: INGEN
Der medfølger følgende beholdning: INGEN

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk Ja Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk Ja Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Minirensanlæg med direkte udledning
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen
Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Ja Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Ja Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse Ja Nej

Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til:
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 56 Ildved By, Hvejsel
BFE-nr.: 4353912
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Fælles/privat
Kloak: OP: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2020

Arealer*

Grundareal: 4,0568 ha
- heraf vej 1.229 m²
Boligareal i alt: 205 m²
- heraf udnyttet tagetage: 87 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 336 m²
Garage: 12 m²
Udhus: 30 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter på ejendommen

Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.142.000 kr.
Grundværdi bolig: 268.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 255.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.713.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 10.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 1.836 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring, Landbrug

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.142.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 13.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 268.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 255.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Konsekvensområde:

Det gøres opmærksom på at ejendommen ligger inden for konsekvensområde for vindmøller.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.578 Forbrug: 1.817,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur, i form af sø.

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at den nævnte garage på 12m2 ikke er en garage, men en carport. Der gøres yderligere opmærksom på at der er en udhusbygning i indkørslen ved rundbuehallen som ikke er registreret på BBR.

Adresse: Ådalvej 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.739	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld bolig	kr.	109	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Grundskyld produktionsjord	kr.	1.836	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	13.544	I alt	kr.	3.827.150
Renovation	kr.	3.633			
Rottebekæmpelse	kr.	191	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.053			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.103 md./ 241.240 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.575 md./ 198.896 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 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: 11.09.2025
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 51, Ildved, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 714-2168
Ejerudgift/md.: kr. 2.338

Dato: 15.09.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.545.741	1.545.741	1.221.805	DKK	1	82.660	24,25	3,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.