

**REAL**



## Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Landbrugsejendom</b>	Bolig m2	<b>178</b>
Kontantpris	<b>2.695.000</b>	Andre bygninger	<b>253</b>
Ejerudgift	<b>2.377</b>	Grund ha	<b>4,7193</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/1996</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **714-2010**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

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

Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende landejendom fra 1907, der byder på et boligareal på hele 178 kvadratmeter. Ejendommen er perfekt for jer, der drømmer om at bo tæt på naturen, have heste og samtidig have kort afstand til byens bekvemmeligheder.

Når I træder ind i stueplan, bliver I budt velkommen i en hyggelig entré, hvorfra der er direkte adgang til et rummeligt badeværelse. Herfra kan I også bevæge jer videre ind i husets hyggelige køkken, som er holdt i en skøn landlig stil. Fra entréen kommer I videre ind i den rummelige spise-stue, som prydes af store vinduespartier og har udgang mod haven. En nedsænket stue med store vinduespartier giver jer en fantastisk udsigt til egne heste og de omkringliggende marker. Fra stuen er der adgang til husets øvrige længe, som rummer et stort bryggers, ét værelse samt et gæstetoilet. Her er der mulighed for at lave flere værelser, og skabe teenager/gæsteafdeling.

På førstesalen finder I et rummeligt repos samt et soveværelse med walk-through garderobe og en hyggelig svalegang. Derudover byder førstesalen på yderligere to værelser. Tagetagen over den anden længe er endnu ikke udnyttet, men her er der mulighed for at skabe ekstra plads efter behov. Husets tredje længe indeholder ét disponibelt rum samt en rummelig stald med flere bokse. Desuden finder I her også et fyrrum og et værksted med indgang fra gården. På matriklen findes yderligere én stald med bokse og direkte udgang til markerne, med mulighed for løsdrift.

Matriklen rummer både en hyggelig gårdhave, der bades i sollys og skaber en dejlig oase med fred og hygge. samt en have med terrasse, hvorfra I kan nyde udsigten over jeres egne marker. Hestene har mulighed for at gå næsten helt op til huset og kan færdes uforstyrret på den store matrikel.

Her får I muligheden for at bo i rolig idyl tæt på naturen, men stadig kun 2 min til Kollerups skole, yderligere ét kvarters kørsel fra Vejles centrum og ca. 10 min. til Jelling. Dette giver jer nem adgang til alle hverdagens fornødenheder samtidig med, at I kan nyde livet på landet.

### 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.

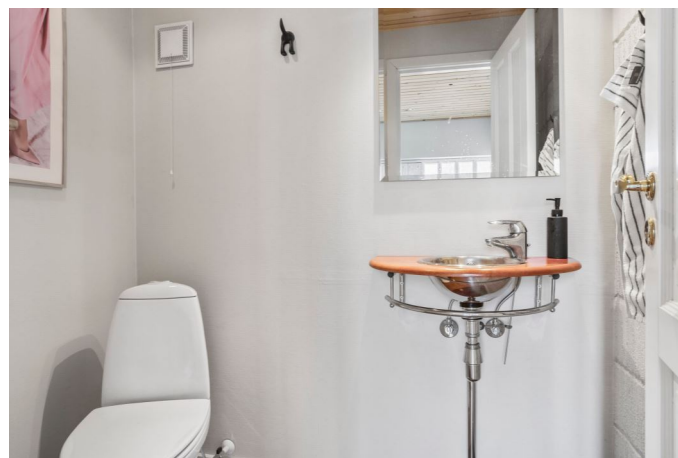
Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg



Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026





Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026





Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

1. sal



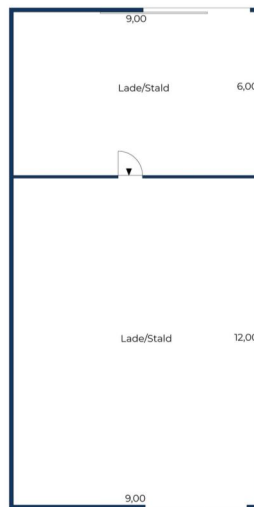
Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

#### Matrikel betegnelse og grundareal

51 b Vindelev By, Vindelev

Arealer i alt

Areal

4,7193 ha

Heraf vej

2.023 m<sup>2</sup>

4,7193 ha

2.023 m<sup>2</sup>

#### Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

##### Bygning nr. jf. BBR

Nr. 3 Feldmosevej 2

Nr. 4 Feldmosevej 2

Nr. 5 Feldmosevej 2

Nr. 6 Feldmosevej 2

Bygningsareal i alt

Areal

85 m<sup>2</sup>

108 m<sup>2</sup>

36 m<sup>2</sup>

24 m<sup>2</sup>

253 m<sup>2</sup>

Heraf boligareal

#### 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

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja  Nej

Ja  Nej

Ja  Nej

#### Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

Ja  Nej

#### 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

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen

Ja  Nej

Ja  Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja  Nej

Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	51 b Vindelev By, Vindelev
BFE-nr.:	1466375
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1907/1996

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.223.000 kr.
Grundværdi bolig:	935.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	978.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	748.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

**Arealer\***

Grundareal:	4,7193 ha
- heraf vej	2.023 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	178 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	60 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	27 m <sup>2</sup>
Driftsbygninger m.v.:	253 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.02.1970 Dok om byggelinier mv  
Nr. 2 lyst d. 28.09.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 51B  
Nr. 3 lyst d. 01.12.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 4 lyst d. 07.03.2002 Dekl. vedr. elkabler samt transformestation med EnCon a.m.b.a.

Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

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

Komfur: Gram  
Emhætte: Siemens  
Køleskab: Ukendt  
Opvaskemaskine: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring  
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.: 18.355 Forbrug: 7.198,00 kg  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Planforhold**

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

##### **Natur, skov og landbrug**

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur

##### **Tinglyste hæftelser:**

Pantebrev lyst stort kr. 1.848.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.02.26  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 765.529 jf. tingbogsattest pr. d. 12.02.26  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 413.100 jf. tingbogsattest pr. d. 12.02.26  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 138.000 jf. tingbogsattest pr. d. 12.02.26

Adresse: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld bolig	kr.	7.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	10.710	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	2.720.550
Skorstensfejning	kr.	1.334			
Rottebekæmpelse	kr.	171	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		28.520			

#### 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/nettoydelser 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.195 md./ 170.335 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.815 md./ 141.775 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 3,5% 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:

16.02.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Feldmosevej 2, Vindelev, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 714-2010  
Ejerudgift/md.: kr. 2.377

Dato: 16.02.2026

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
Ingen													

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.