


# Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **180** |
| Kontant | **795.000** | Erhverv m$^2$ | **117** |
| Ejerudgift | **1.017** | Grund m$^2$ | **1.008** |
| Byggeår | **1935** | Energimærke | **E** |

Sagsnr. **714-2484**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
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: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026




**Rummelig villa med 117 m² værksted og dobbeltgarage i Bjerlev**

Søger du rammerne, hvor pladskrævende hobbyer, bilprojekter og et dejligt boligliv kan gå op i en højere enhed? På Hvejselvej 105 i Bjerlev finder du en charmerende og utrolig rummelig ejendom, der byder på hele 180 m² bolig samt gode og anvendelige udbygninger.

Det helt store trækplaster for håndværkeren, iværksætteren eller hobbymanden er det 117 m² store værksted med støbt gulv og høj port, som er som skabt til bilmekanik, maskiner eller pladskrævende hobbyprojekter. Dertil kommer en rummelig dobbeltgarage på 81 m², så du overhovedet ikke skal bekymre dig om mangel på opbevarings- eller arbejdsplads.

Selve boligen er et klassisk håndværkertilbud, der trænger til en gennemgribende tur og en kærlig hånd, men grundplanen er god og mulighederne mange. I stueplan finder du entréen, to lyse stuer – en opholdsstue og en spisestue – samt køkken med spiseplads, viktualierum og en klassisk kartoffelkælder. Etagen indeholder desuden et værelse, et badeværelse med bruseniche og et bryggers med vaskefaciliteter og god bordplads.

Via trappen i entréen kommer du op på 1. salen, som er indrettet med en repos/fordelingsgang, to værelser og et stort badeværelse. Bag huset ligger den lukkede og ugenerede terrasse, hvor hverdagens rolige stunder kan nydes.

Beliggenheden i Bjerlev kombinerer det rolige og trygge landsbyliv med kort afstand til Jellings skoler, indkøbsmuligheder, foreningsliv og togstation. Her får du kort sagt en ejendom med uanede muligheder for at forene arbejdslyst, hobbyer og familieliv under ét og samme tag.

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

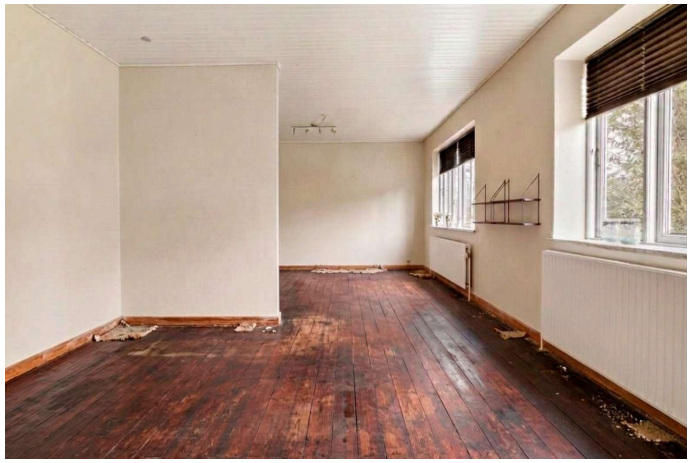

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

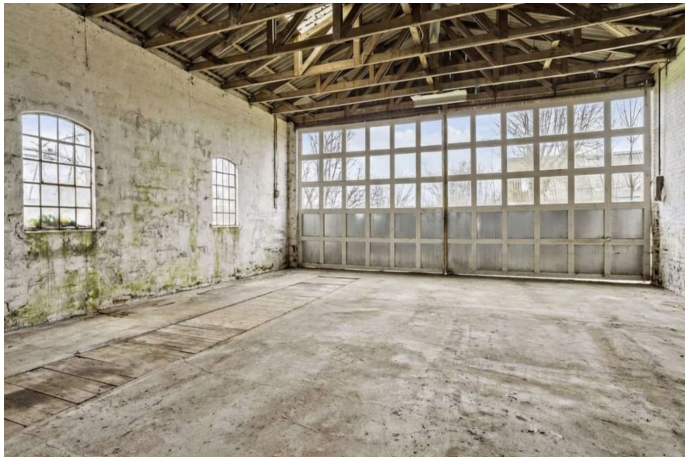
Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

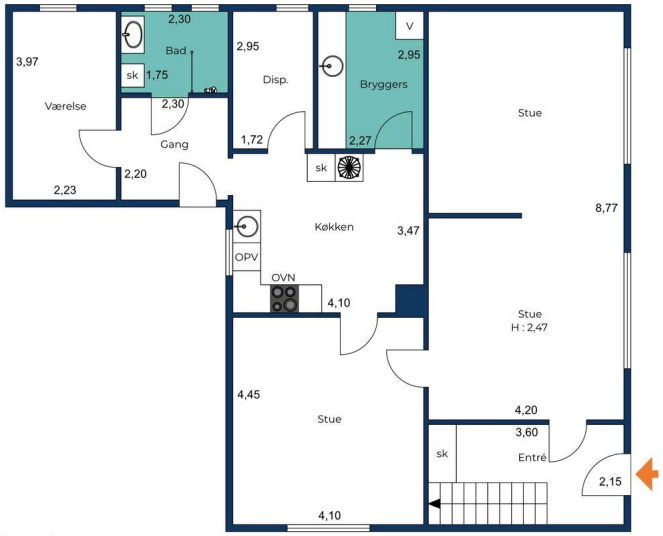
**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

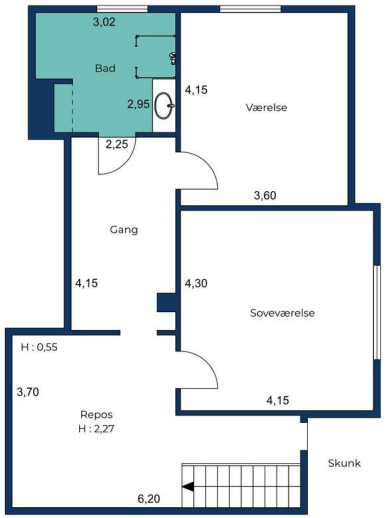
Dato: 10.11.2026

Stueplan




Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal




Vejledende tegning uden ansvar.



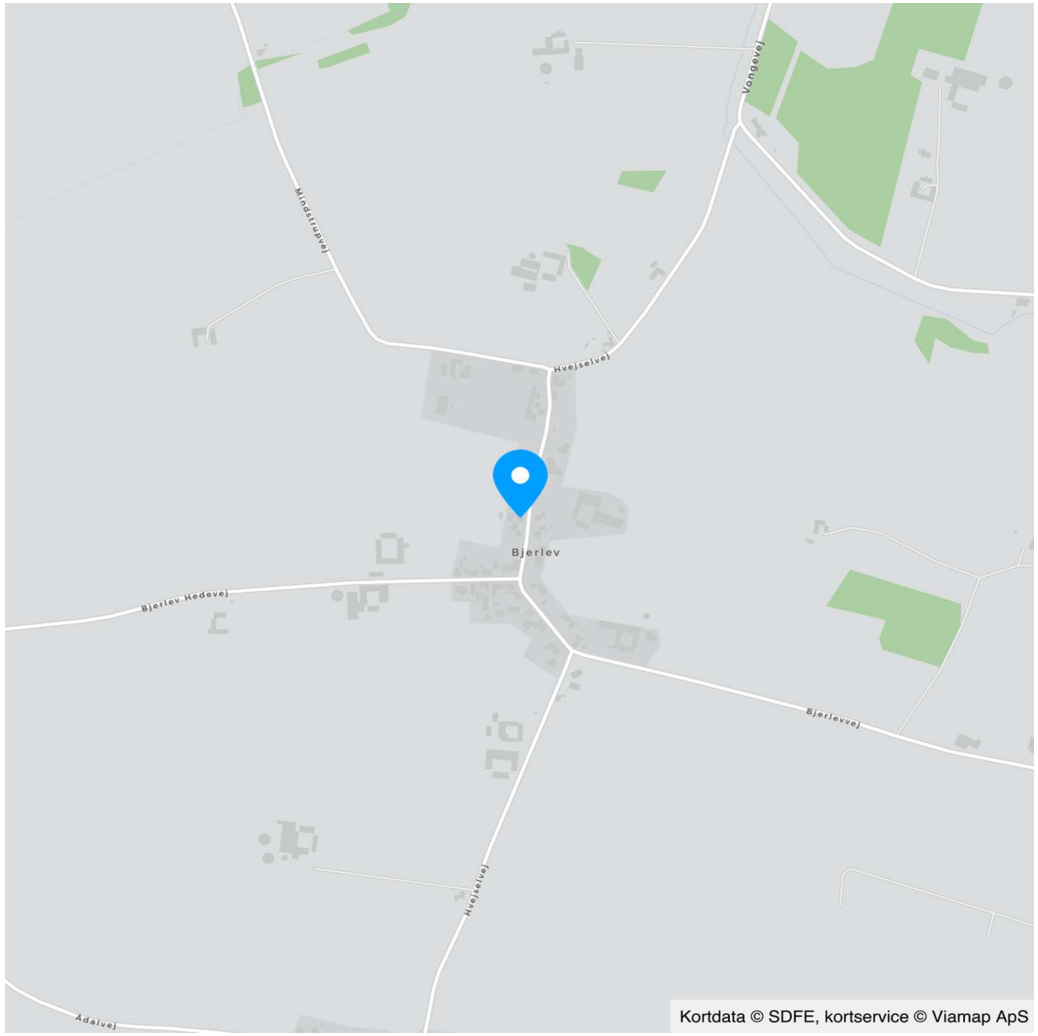
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 7v Bjerlev By, Hvejsel m.fl. |
| BFE-nr.: | 4353494 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1935 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 964.000 |
| Grundværdi: | 251.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 771.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 200.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.008 m² |
| Boligareal i alt: | 180 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 12 m² |
| Erhvervsareal: | 117 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**
- Nr. 1: 27.03.1974 - Dok om skel mv, Vedr 7P

**Planer**
Kommuneplan - Vejle Kommune 2025-2037
Kommuneplan 99.L.2 - Bjerlev

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 57.700 Forbrug: 3.861 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften jf. energimærket er inkl. elektricitet på 1.734 kWh

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.933 |
| Grundskyld | kr. | 2.108 |
| Renovation | kr. | 3.461 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 154 |
| Skorstensfejning | kr. | 444 |
| Husforsikring | kr. | 2.108 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 12.209 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 795.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.650 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 8.000 |
| Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 817.150 |

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.530 md. / 54.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.701 md. / 44.407 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Hvejselvej 105, Bjerlev, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2484
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 704.000
Nr. 3: hovedstol kr. 143.000
Nr. 4: hovedstol kr. 43.000
Nr. 5: hovedstol kr. 208.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger**
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 uvedkommende.

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

**Olietank**
Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.
Sælger oplyser endvidere, at der i dag forefindes en aktiv overjordisk olietank i brug.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra hverken den sløjfede eller den nuværende olietank.

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

**Afvigelser fra BBR**
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.
Der forefindes en aktiv overjordisk olietank som ikke er registreret på BBR.

**Hårde hvidevarer**
Der gøres særlig opmærksom på, at funktionsdygtigheden af medfølgende hårde hvidevarer er ukendt.

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.

Vi glæder os til at møde dig.