



REAL

Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	817
Kontantpris	200.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	316		

Sagsnr. **7261178**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

På Mariegårdsparken i Jels udbydes nu 5 attraktive byggegrunde i en privat udstykning. Da der ikke er byggepligt, har du fuld frihed til at sikre dig en grund allerede nu – også selvom byggeplanerne først realiseres på et senere tidspunkt.

Drømmer du om at opføre din egen bolig, får du her muligheden for at bygge på en rigtig dejlig beliggenhed i rolige og indbydende omgivelser.

Jels er et oplagt valg for børnefamilien. Byen byder på folkeskole, sportscenter, søbad, golfbane og et aktivt foreningsliv, og samtidig er Jels en overskuelig by med et stærkt fællesskab og trygge rammer. Årlige begivenheder som Jels Vikingspil samler byen og skaber liv, nærvær og sammenhold.

Området omkring Jels er kendetegnet ved smuk natur med søer og skove, som indbyder til både gåture, mountainbike og udeliv året rundt.

Beliggenheden er samtidig central, med cirka 15–20 minutters kørsel til motorvejen, kort afstand til blandt andet Haderslev og Kolding samt gode busforbindelser til de større byer i området.

Kontakt os gerne for en uforpligtende snak om mulighederne.

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: Lasse Erbs

Adresse: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025





Adresse: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Boligbebyggelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 1224 b Jels Ejerlav, Jels
BFE-nr.: 100054056
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: 8 meter bred vej anlægges med SF sten
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 202.100 kr.
Grundlag for grundskyld: 202.100 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 817 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Lokalplan nr. 196 - Jels - Jels Vamdrupvej - Koldingvej - Et område til boligformål

Tinglyste servitutter:

Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Grundejerforening

Der etableres grundejerforening, til vedligeholdelse af vejareal, gadebelysning mv.



Adresse: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber betaler samtlige byggemodningsomkostninger. De anførte tilslutningsomkostninger er til stander i skel. Priserne er indhentet hos forsyningsselskaberne december 2025. Når 3 grunde er solgt, bliver grundene byggemodnet, og beløbet til byggemodning forfalder til betaling. Køber betaler vandafledning og vand direkte til sælger ved påkrav.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Jels Vandværk
Hovedanlægsbidrag inkl. moms kr. 4.750,00
Forsyningsledningsbidrag i byzone inkl. moms kr. 5.000,00
Stikledningsbidrag pr. stk. inkl. mom kr. 5.250,00

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Elnetselskabet N1
Grundinstallation inkl. moms kr. 23.012,50

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Spildevandstilslutning inkl. moms kr. 80.785,00

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.794	Kontantpris/udbetaling	kr.	200.000
Grundejerforening	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.050
			I alt	kr.	203.050
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		3.794			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.145 md./ 13.741 år Netto **ekskl.** ejerudgift 896 md./ 10.750 år v/26,86%
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: 16.12.2025
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: Mariegårdsparken 1, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 200.000

Sagsnr.: 7261178
Ejerudgift/md.: kr. 316

Dato: 18.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Oprettes

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 Haderslev & Vojens – byens innovative mægler.

Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet.

Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig – og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som