



REAL

Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	231
Kontantpris	2.395.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.244	Grund m2	2.824
Byggear/ombygget	1979/2002	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2135**

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: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der byder på hele 231 kvadratmeter bolig i hjertet af Randbøldals smukke natur. Oprindeligt opført i 1979 og med en harmonisk tilbygning fra 2002, fremstår ejendommen som et moderne hjem med plads til den store familie. Det centrale rum er det imponerende køkken-alrum, hvor køkkenet og spisestuen smelter sammen og skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdag og festlige lejligheder. Køkkenet er moderniseret med fronter og bordplade og er stilfuldt indrettet med en rummelig køkkenø, der inviterer til madlavning og samvær.

Fra alrummet fører franske døre dig videre ind i den hyggelige pejse- og tv-stue, som er perfekt til afslapning foran flammernes skær. I forlængelse heraf finder du tilbygningen fra 2002, der huser en lys opholdsstue med imponerende gulv-til-loft-vinduer. Her får du naturen helt tæt på, hvilket gør rummet ideelt til ro og fordybelse. Forældreafdelingen byder på et lyst soveværelse med indbyggede skabe samt eget badeværelse – din private oase.

Børneafdelingen er generøs med fem værelser samt et ekstra badeværelse, så alle familiemedlemmer har deres egen plads. Derudover findes et gæstetoilet ved entréen samt et praktisk bryggers med egen indgang – alt hvad man behøver for at få hverdagen til at glide let.

Udendørs venter en naturskøn have, der grænser op til skoven – her kan du opleve årtidernes skiften på nærmeste hold. Den hævede terrasse giver udsigt over den parklignende have fyldt med små oaser af ro og mulighed for opdagelse. Ejendommen inkluderer også en dobbelt carport samt praktisk skurplads.

Randbøldal tilbyder fantastiske muligheder for gå, løbe eller mountainbiketur, lige udenfor døren takket være de omkringliggende skov- og engområder. Derudover er der sti til campingpladsen med legeplads til børnene, få minutters afstand til både vuggestue og børnehave, blot 7 minutter til Nørup med skole, indkøb m.m. – og kun 15 minutter til Billund.

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: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026



Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026



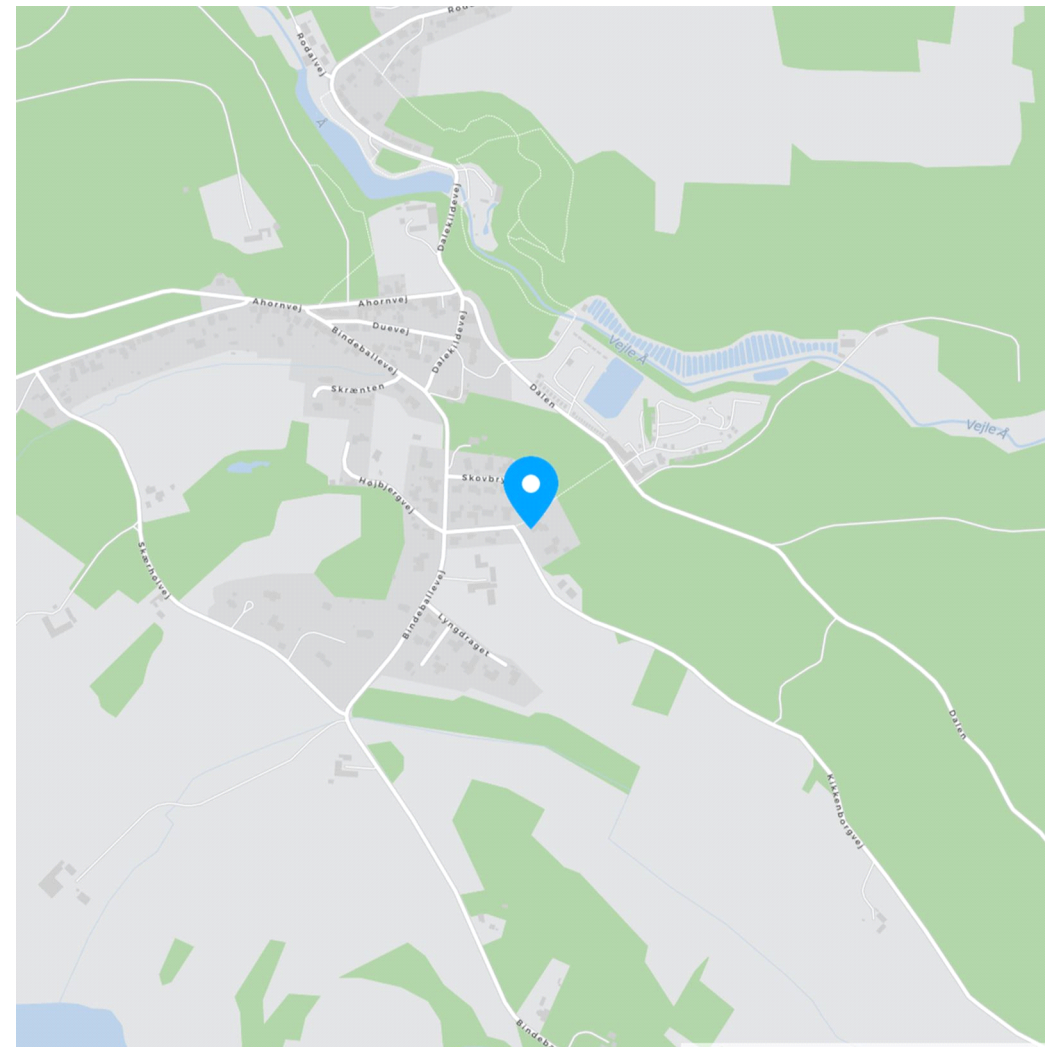
Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026



REAL



Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	8 o Daldover By, Randbøl
BFE-nr.:	4375287
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Randbøldal Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1979/2002

Arealer*

Grundareal:	2.824 m ²
- heraf vej	143 m ²
Boligareal i alt:	231 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	47 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.10.1989 Dok om naturgas/anlæg

Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplanramme - Randbøldal

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.048.000 kr.
Grundværdi:	542.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	433.600 kr.

Tilbehør:

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

Ovn: Bosch
Køleskab: Bosch
Opvaskemaskine: Siemens
Kogeplader: Neff
Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.126 Forbrug: 3.007,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyste faktiske varmemeforbrug i 2024: 1.959 m3

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.356	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.553	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.914
Husforsikring	kr.	9.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.626	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	694	I alt	kr.	2.432.664
Rottebekæmpelse	kr.	149	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 26.928

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.836 md./ 154.038 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.587 md./ 127.046 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 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: 30.01.2026
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: 1/2 - 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: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026

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
Jyske Realkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.156.244	1.156.244	1.057.382	DKK	1,5	105.553	13,25	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er en pejseindsats på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Brændeovn

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

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at der i forlængelse af carporten er integreret skur, som ikke er oplyst i BBR meddelelsen.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.



Adresse: Kikkenborgvej 18, 7183 Randbøl
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 714-2135
Ejerudgift/md.: kr. 2.244

Dato: 30.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.09.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 237.600 jf. tingbogsattest pr. d. 26.09.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 34.400 jf. tingbogsattest pr. d. 26.09.25

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.