

REAL



Syrenlunden 10, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	4.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.881	Grund m2	1.187
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2215**

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: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

På Syrenlunden 10 i Jelling finder man en moderne og velindrettet villa fra 2006, der forener funktionalitet, kvalitet og æstetik på fornem vis. Boligen rummer 183 m² bolig og 49 m² integreret garage, og dertil kommer en ekstra garage på 37 m² fra 2009. Ejendommen ligger på en 1.187 m² stor grund i et særdeles attraktivt og roligt område – lige ved golfbanen og med nem adgang til skole, indkøb, kulturliv samt et trygt og børnevenligt stisystem, der leder ind til byen.

Fra den integrerede garage træder man tørskoet direkte ind i boligen, hvor entréen giver adgang til et praktisk bryggers med god skabsplads og vaskemiljø. Huset er gennemtænkt opdelt i en børne- og en forældreafdeling. I børneafdelingen findes to rummelige værelser og et badeværelse, mens forældreafdelingen byder på soveværelse med walk-through closet og et stort, elegant badeværelse. Derudover findes et ekstra værelse, som i dag er indrettet som kontor — også oplagt til endnu et børneværelse.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor loft til kip og ovenlysvinduer skaber en luftig og lys atmosfære. Det stilrene køkken ligger i forlængelse af spiseområdet og rummer plads til både hverdag og gæster, mens et praktisk viktualierum sørger for ekstra opbevaring. Fra alrummet fører dobbelte franske døre ind til opholdsstuen, som med sine store vinduespartier og loft til kip fremstår som et lyst og indbydende rum til afslapning og samvær.

I 2018 blev af det integrerede skur inddraget til boligareal, der nemt kan bruges som kontor, fitnessrum eller hobbyrum alt efter behov. Den separate garage på 37 m² er udstyret med varmepumpe og forberedt til gulvvarme, hvilket giver ideelle rammer for værksted, klinik eller hjemmearbejdsplads.

Udendørs byder ejendommen på et smukt og velanlagt have- og terrassemiljø. Flisebelægning hele vejen rundt om huset, flere solrige terrasser samt en overdækket terrasse giver mulighed for at nyde udelivet hele dagen. Den opvoksede have skaber privatliv og grønne omgivelser, som fuldender denne skønne ejendom – en rummelig og indflytningsklar familievilla i et af Jellings mest attraktive kvarterer.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026



Alrum



Alrum



Køkken/alrum



Køkken



Stue



Soveværelse

Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026



Badeværelse v. soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Garage

Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

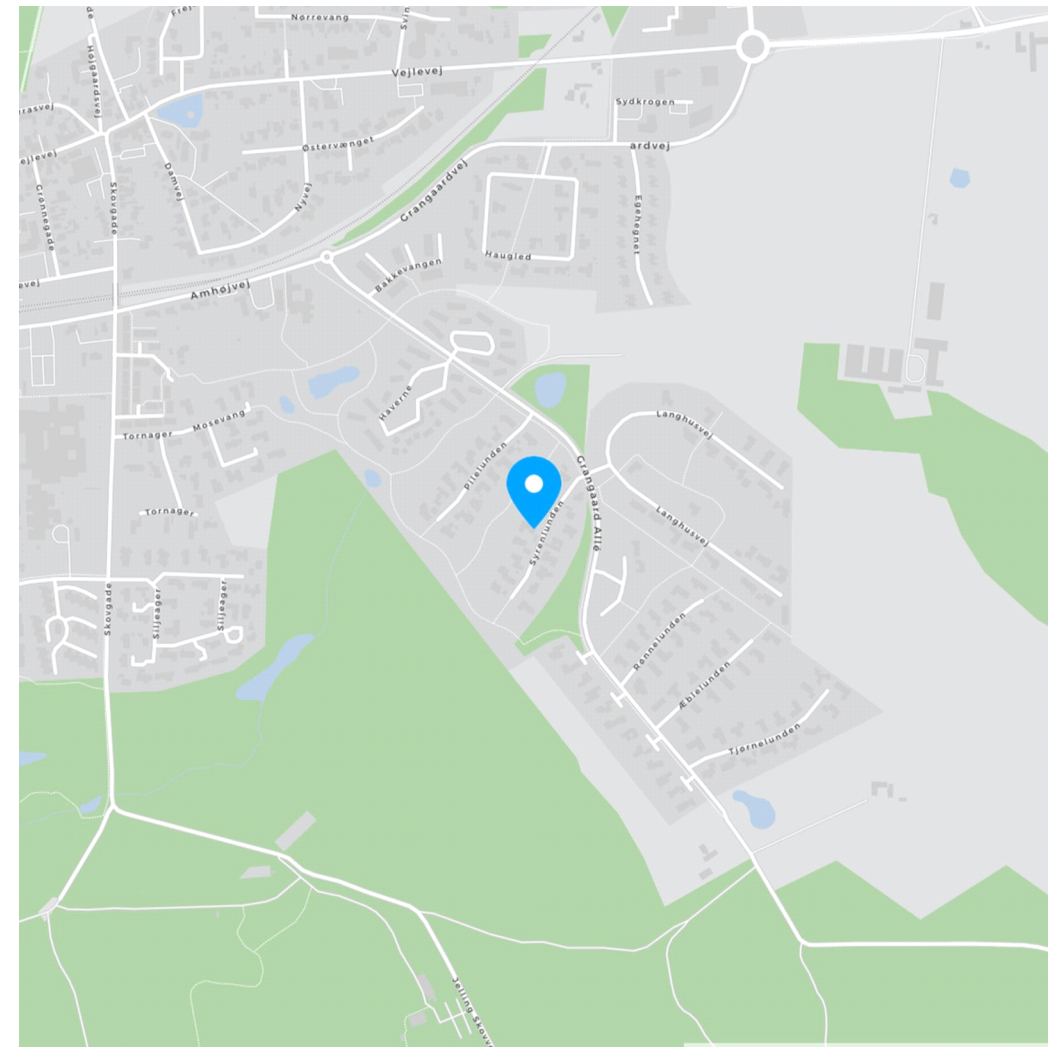
Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 bm Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	9781421
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Jelling Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.674.000 kr.
Grundværdi:	1.016.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.939.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	812.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.187 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	49 m ²
Garage:	37 m ²
Udhus:	8 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. 04.05.2005 Lokalplan nr. 149
Nr. 2 lyst d. 24.06.2005 Dekl. om supplerig til lokalplan 149 Pr. forud for gæld
Nr. 3 lyst d. 24.06.2005 Dekl. om byggepligt og tilbagekøbsret for Jelling kommune

Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplanramme - Boligområde ved Pilelunden og Syrenlunden i Jelling
Lokalplan - Boligområde ved Grangaards Allé, Pilelunden m.fl., Jelling

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet værende hårdehvidevarer foruden Quooker og affaldskværn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Brændeskur på 10m2 er ikke omfattede af dækning mod svamp/insekt/råd dækning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 17,03 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyste varmekonsum 2024: Kr. 18.064.75

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 750.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.09.25
Pantebrev lyst stort kr. 2.548.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.09.25
Pantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.09.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 61.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.09.25



Adresse: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr. 8.534	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr. 4.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr. 4.020	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr. 2.150	I alt	kr.	4.135.450
Skorstensfejning	kr. 629	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.		
Rottebekæmpelse	kr. 150			

Ejerudgift i alt 1 år

34.572

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.955 md./ 263.463 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.110 md./ 217.315 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: 23.01.2026
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: Syrenlunden 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 714-2215
Ejerudgift/md.: kr. 2.881

Dato: 27.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Syrenlunden og Pilelunden

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 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.