



REAL

Vestergade 10, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	111
Kontantpris	1.445.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.749	Grund m2	968
Byggear	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2190**

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: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende helt centralt i Jelling. Denne ejendom tilbyder et boligareal på 111 kvadratmeter + udestue. Villaen byder på et dejligt stort åbent køkkenalrum, hvor den store stue indbyder til hygge omkring brændeovnen. Herfra har man direkte adgang til en skøn udestue samt terrassen, hvilket gør det nemt at nyde både inde- og udeliv.

Køkkenet er skiftet, her er flotte tidsløse hvide fronter og mørk bordplade. Der er også plads til en lille hverdags spiseplads, som gør det ideelt for familiens daglige måltider. Ejendommen rummer to gode rummelige værelser samt et badeværelse, der ligeledes blev moderniseret. Bryggerset er praktisk indrettet med vask, bordplads samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Udenfor finder du en opvokset privat forhave med terrasse mod sydvest, som inkluderer et overdækket areal - perfekt til afslappede aftener eller hyggelige sammenkomster. Den rummelige baghave byder på opvokset beplantning der sikrer private omgivelser med masser af plads til leg og afslapning.

Garage i forlængelse af indkørslen med plads til bilen samt ekstra plads til haveredskaber, opbevaring eller indretning af et hobbyværksted

Beliggenheden kan ikke være bedre! I hjertet af Jelling bymidte ligger villaen nabo til Superbrugsen og tæt ved Kongernes Jelling museum samt den kommende imponerende offentlige legeplads. Alt hvad byen har at tilbyde ligger inden for kort afstand - fra Byens Hus med café, bibliotek og biograf til de mange skoletilbud og det fantastiske foreningsliv.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Udestue



Overdækket terrasse

Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen

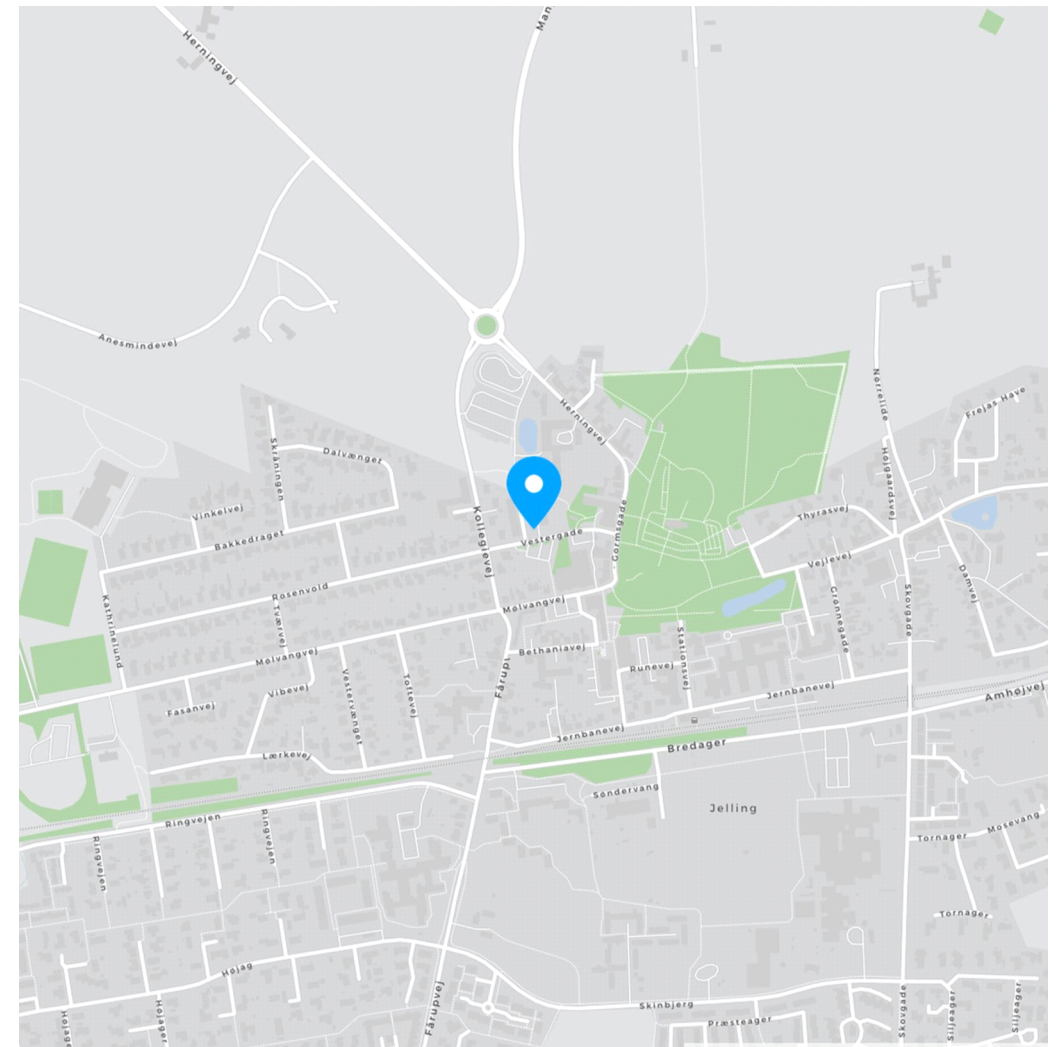
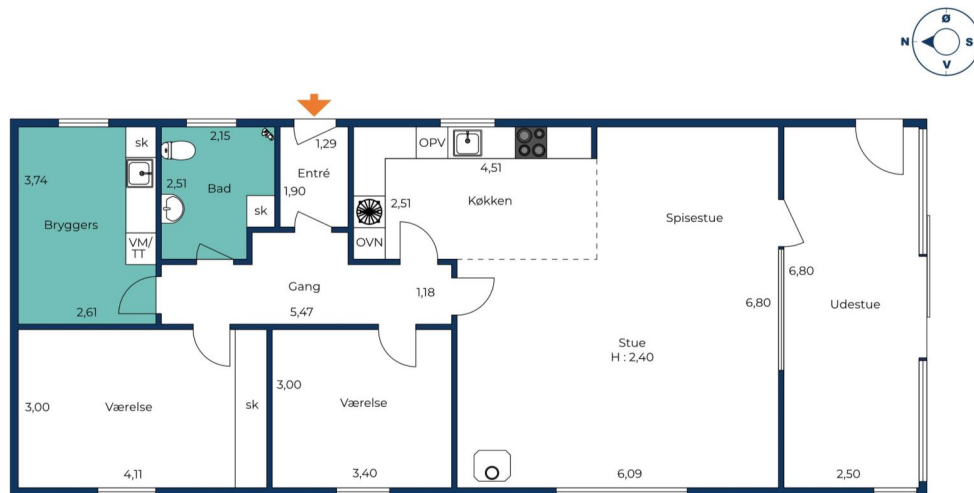


Have

Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 eb Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	4371940
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Jelling Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.387.000 kr.
Grundværdi:	712.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.109.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	569.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	968 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	8 m ²
Carport:	26 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. 24.02.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanramme Boligområde ved Vestergade og Kollegievej i Jelling

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er tegnet ud fra oplysningerne i BBR
Alt ej beboelse er alene dækket ved bygningskasko- og brandskader.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 29,07 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Anden varmekilde

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestuen ikke står registreret på BBR.

Afmeldt renovation

Det gøres opmærksom på at ejerudgiften med renovation er anslået, da renovationen i dag er afmeldt.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Kirkebyggelinjer



Adresse: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	5.981	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.978	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Skorstensfejning	kr.	629	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	105		kr.	
Renovation (anslået)	kr.	3.633	I alt	kr.	1.470.698
			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 20.985

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.605 md./ 91.256 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.274 md./ 75.286 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 3 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: 14.11.2025
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: Vestergade 10, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 714-2190
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 20.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.