

REAL



Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.286	Grund m ²	1.297
Byggeår	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **714-2120**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026



Moderne villa i Mølvang - Perfekt til den store familie!

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i det idylliske villakvarter i Mølvang. Her får du en moderne og indflytningsklar bolig fra 2008, der strækker sig over hele 192 m2 boligareal + 54m2 indbygget garage. Når du træder ind ad døren, mødes du af en rummelig entré, der giver adgang til et praktisk stort bryggers samt en børneafdeling med tre hyggelige værelser. Hvert værelse er med sin egen hems, hvilket skaber gode muligheder for leg og hygge. Denne afdeling byder også på et nydeligt badeværelse. Boligen byder på flotte, gennemgående klinkegulve i naturstensnuance samt Troldekt lofter, der skaber en harmonisk og moderne helhed.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det lyse og imponerende leverum med loft til kip. Her får du et stilfuldt køkkenalrum med en central køkkenø og gennemtænkte materialevalg, der skaber både æstetik og funktionalitet. I forlængelse af køkkenet har man et praktisk viktualierum, som giver ekstra opbevaringsplads og holder køkkenet ryddeligt. Store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en glidende overgang til udelivet, hvor man også har udgang til terrassen. Spisestuen har plads til hele familien og mange gæster, mens den åbne forbindelse fører dig videre til den store stue med stort vinduesparti mod haven. En lækker detalje er de murede hylder og pejs, som tilfører stemning og karakter til hjemmet. Forældreafdelingen tilbyder et kontor/værelse samt et stort soveværelse komplet med walk-in closet og luksuriøst badeværelse udstyret med bruseniche og badekar. Udenfor venter en stor dobbeltgarage med loft til kip og hems – ideel som opbevaringsrum, hobbyværksted eller mulighed for afholdelse af gilde/arangementer.

Haven er en fredelig oase, højt beliggende og omgivet af privatliv – perfekt til både afslapning og leg. Her finder du en dejlig delvist overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og indbyder til hyggelige middage, grillaftener og stille stunder i skyggen på varme dage. Der er god plads til børnenes leg, afslapning i solen eller måske etablering af køkkenhave eller blomsterbede for den grønne entusiast.

Beliggenheden kombinerer roen fra naturen omkring Mølvang - Tæt på Jelling og i cykelafstand til dens faciliteter: to skoler, gode indkøbsmuligheder, friluftsbad, et rigt kulturliv og meget mere.

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: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

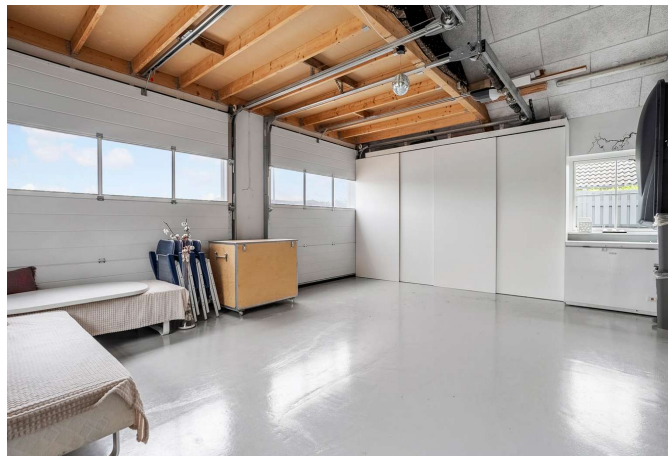
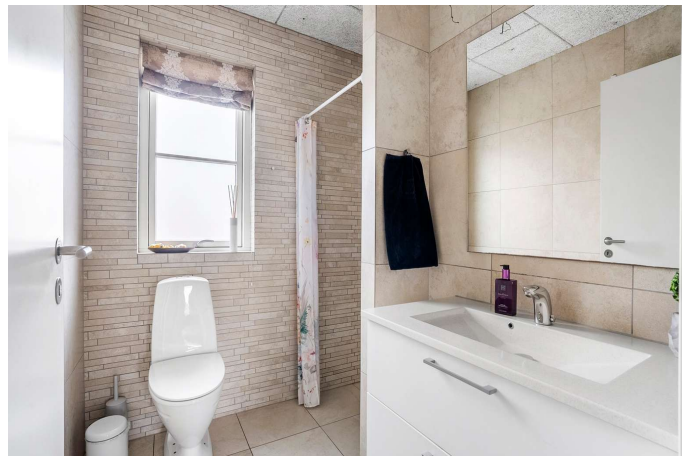
Dato: 18.03.2026



Adresse: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026



Dato: 18.03.2026





Adresse: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	43n Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	10101399
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.811.000
Grundværdi:	660.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.248.800
Grundlag for grundskyld:	528.000

Arealer**

Grundareal:	1.297 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	54 m ²
Indbygget carport:	19 m ²

** 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: 05.03.2008 - Dok om benyttelse, bebyggelse, vej, grundejer- forening mm

Planer

Kommuneplan 99.L.4 - Mølvang

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring / Gart-
nernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

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 beskatnings-
grundlag 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 uvedk-
ommende.

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

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kom-
muneplan og spildevandsplan

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 400.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.03.26

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 560.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.03.26

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 5.583 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
 Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.469	Kontantpris	kr. 3.195.000
Grundskyld	kr.	5.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 21.050
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.035
Skorstensfejning	kr.	648	I alt	kr. 3.226.085
Grundejerforening	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse	kr.	147		
Husforsikring	kr.	5.162		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.431		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.861 md. / 202.332 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.908 md. / 166.900 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 714-2120
Ejerudgift/md.: kr. 2.286

Dato: 18.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Mølvanggårdsvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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.

Vi glæder os til at møde dig.