



**REAL**

## Mølevænget 41, Lindved, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.859</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>945</b>
Byggeår/ombygget	<b>1986/2013</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **701-7830**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

## 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: Møllevej 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026



### Møllevej 41 – Velrenoveret familievilla med plads og moderne komfort

På Møllevej 41 udbydes en gennemgribende renoveret bolig på 190 velindrettede kvadratmeter, hvor moderne løsninger og klassiske detaljer går hånd i hånd. Boligen rummer separat forældre- og børneafdeling, i alt fem værelser og to badeværelser samt et stort køkken-alrum, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Hele huset er udstyret med gulvvarme og opvarmes via luft-vand varmepumpe, hvilket giver en komfortabel og energieffektiv hverdag.

Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til boligens centrale opholdsrum. Køkken-alrummet fremstår lyst og indbydende med god plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er udstyret som led i renoveringen, og de gennemgående sildebensgulve skaber en elegant sammenhæng i hjemmet. Via franske døre er der forbindelse til stuen, som giver mulighed for at indrette et hyggeligt opholdsområde med udsigt til haven.

I denne del af huset findes også forældreafdelingen med soveværelse og walk-through garderobeløsning samt et nyere masterbadeværelse. Derudover er der et ekstra værelse med egen indgang, som giver fleksible anvendelsesmuligheder – eksempelvis som kontor eller til liberalt erhverv.

I boligens modsatte ende ligger den tidligere tilbygning, hvor børneafdelingen er indrettet med tre store værelser, endnu et badeværelse samt et praktisk bryggers med gode opbevarings- og vaskefaciliteter. Opdelingen skaber en funktionel planløsning med plads til både fællesskab og privatliv.

Udendørs byder ejendommen på en stor, aflukket have anlagt primært med græsplæne samt plads til både leg og ophold. Hertil kommer terrasseområder med gode solforhold, der giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser, ligesom der er opført et isoleret skur, der kan anvendes til både opbevaring og værksted.

Samlet set fremstår Møllevej 41 som en rummelig og opdateret bolig med moderne komfort, fleksibel indretning og gode rammer for familielivet.

### 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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Møllevænget 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026



Køkken



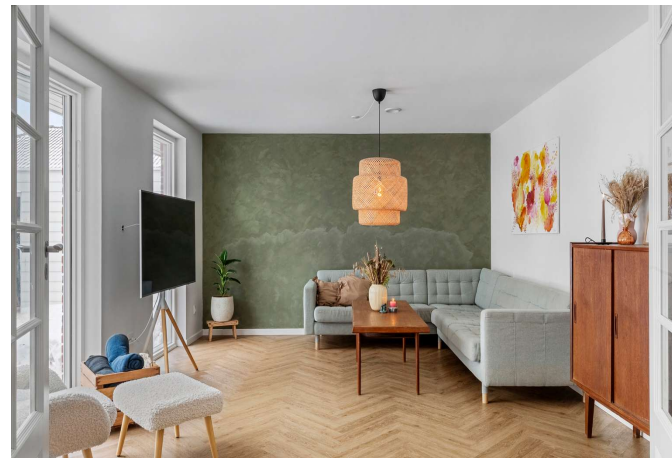
Køkken



Køkken



Spisestue



Adresse: Møllevænget 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Møllenvænget 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026



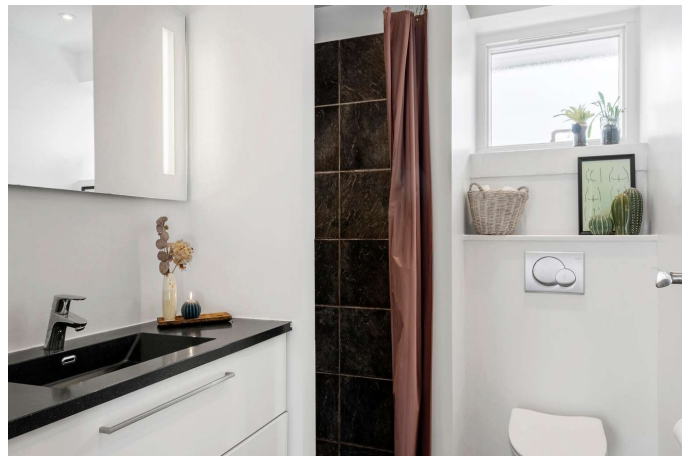
Soveværelse



Soveværelse



Kontor



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Mølløvænget 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026



Entré



Område



Ejendommen



Ejendommen





Adresse: Møllevangen 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 24p Lindved By, Sindbjerg  
BFE-nr.: 4357246  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1986/2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.269.000  
Grundværdi: 576.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.815.200  
Grundlag for grundskyld: 460.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 945 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 33 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.06.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv evt tilbagekøbsret mm

**Planer**

Kommuneplan 7.B.01 - Møllekvarteret

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: IkeaOvn: IkeaEmhætte: Falmeckølleskab: Ukendt Kogeplade: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mølløvænget 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det Faglige Hus Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug: kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Møllevangen 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.258	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	3.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	4.309	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	152	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.955	I alt	kr.	2.928.250
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.314			

**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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.697 md. / 152.364 år v/26,50 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Møllevej 41, Lindved, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 701-7830  
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 10.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

**Områdeklassificeret forurening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Planforhold**

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes Skur/Overdækning: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Arealerne er skønsmæssigt tilrettet i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

**Tinglyste hæftelser:**

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 47.000 jf. tingbogsattest pr. d. 05.05.2026

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.