



REAL

Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.733	Grund m2	1.016
Byggeår/ombygget	1975/2014	Energimærke	C

Sagsnr. **726970**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Mølleparken 15 – en gennemført og rummelig villa på hele 159 m², hvor både planløsning, materialer og atmosfære går op i en højere enhed. Her får du ikke bare en bolig, men en tryk og funktionel ramme om familielivet – med plads til både hverdag, samvær og afslapning.

Indenfor mødes du af et moderne og stilrent udtryk. Det store, åbne køkken-alrum står knivskarpt med hvide fronter, god bordplads og integrerede løsninger. Herfra er der direkte forbindelse til spisestuen og videre ind i den hyggelige stue, hvor loft til kip, ovenlysvindue og brændeovn sætter den helt rigtige stemning. Udgangen til haven trækker lyset ind og giver en naturlig forbindelse mellem ude og inde.

Planløsningen er gennemtænkt og opdelt i separate zoner. I forældreafdelingen får du et rummeligt soveværelse med adgang til eget lækkert badeværelse og et tilstødende walk-in-closet med indbyggede skabe i fuld højde. Børneafdelingen rummer tre gode værelser samlet omkring et flot moderniseret badeværelse – ideelt til både børn og gæster.

Derudover byder boligen på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, god opbevaringsplads og direkte indgang udefra – perfekt til hverdagens travle rutiner.

Udeområdet er en sand oase. Grunden på 1.016 m² er ugeneret og fuld af muligheder. Her finder du en hyggelig lukket gårdhave, velplejede græsarealer, blomsterbede, frugttræer og køkkenhave med tilhørende drivhus. I haven står også en shelter og en bålplads klar til sommeraftener og børneeventyr – alt omkranset af hæk og grøn beplantning, der skaber fuld privatliv.

Garagebygning fra 2010 byder på 58 m² med el-port, stort værksted og depotrum – en drøm for gør-det-selv-entusiasten eller den pladskrævende familie. Indkørslen er bred og indhegnet med port, som skaber en tryk og lukket fornemmelse.

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: Lasse Erbs

Adresse: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

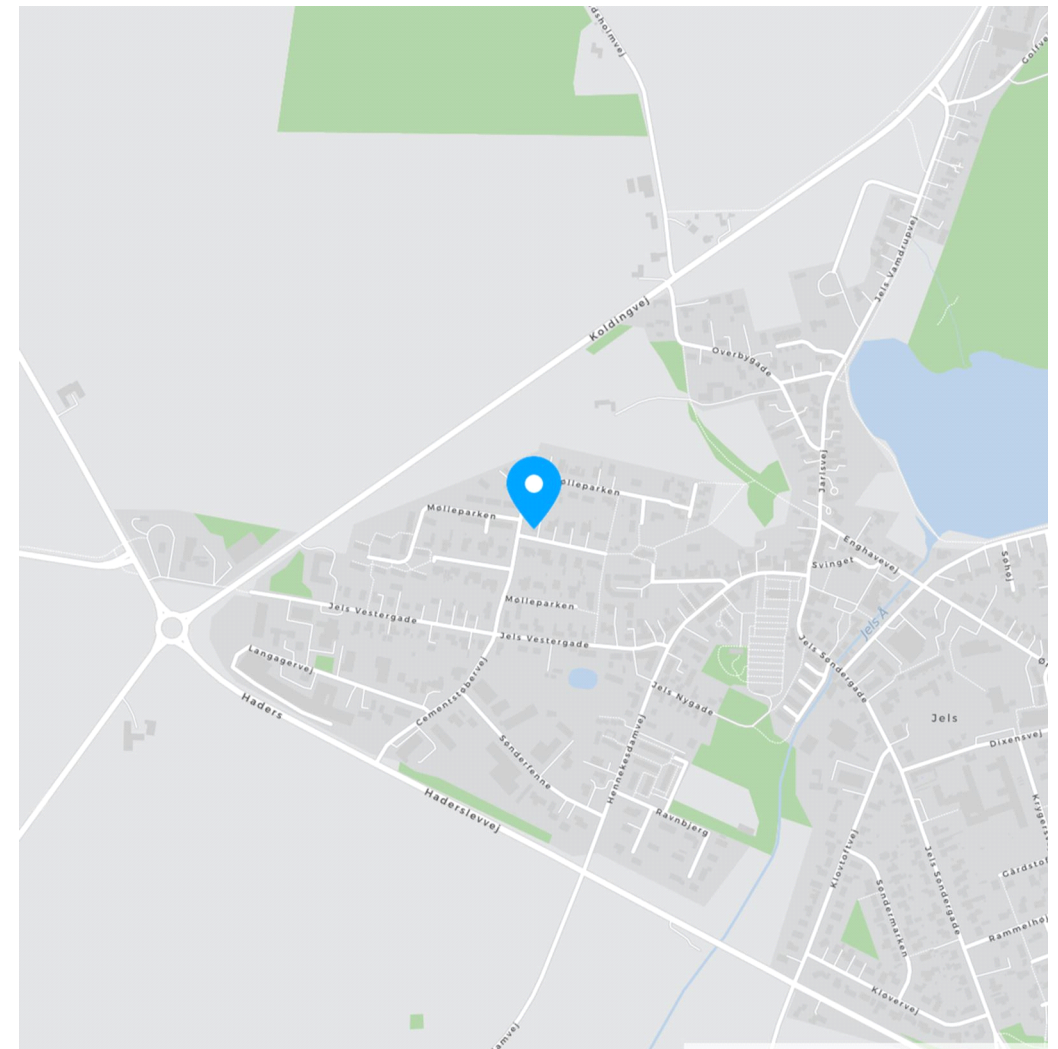
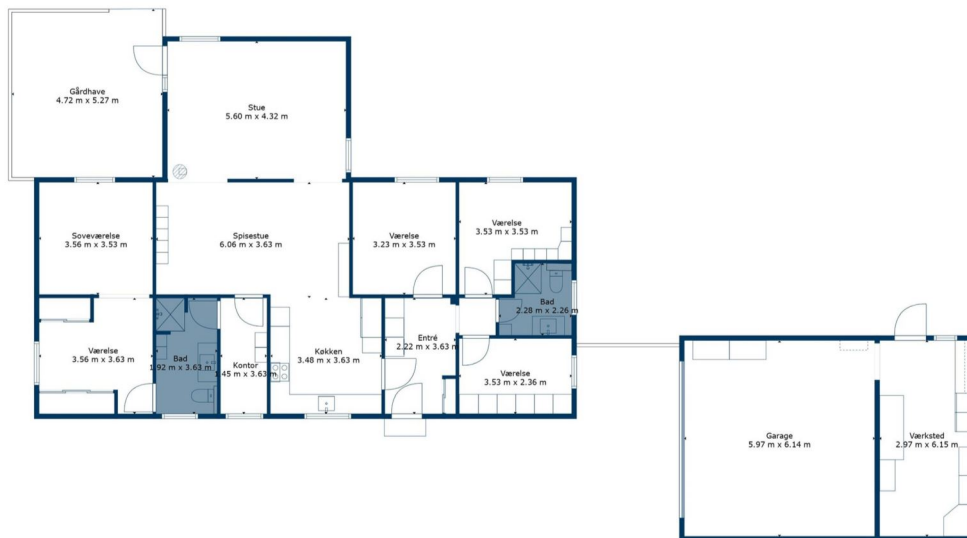
Dato: 15.09.2025



Adresse: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025





Adresse: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 992 Jels Ejerslav, Jels
BFE-nr.: 5186010
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret (spildevand + overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1975/2014

Arealer*

Grundareal: 1.016 m²
Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer:
Garage: 58 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.557.000 kr.
Grundværdi: 379.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.245.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 303.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033
https://dokument.plandata.dk/11_10334692_1643365723243.pdf

Lokalplan: Del af Jels By, Rødding Kommune
https://dokument.plandata.dk/20_1024947_APPROVED_1173170821453.pdf

Varmeplan: Varmeplan 2020 med tillæg
<https://vejen.viewer.dkplan.niras.dk/plan/58#/14060>

Spildevandsplan: Kloakopland - JJe05

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige
drikkevandsinteresser.

Byggesag: Igangværende

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1973 lbnr. 914919-42 Tillægstekst Byplanvedtægt, akt 177
Nr. 2 lyst d. 28.03.1974 lbnr. 914920-42 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv, akt 871
Nr. 3 lyst d. 28.03.1974 lbnr. 914921-42 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.729	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.591	I alt	kr.	1.716.307
Skorstensfejning	kr.	1.230	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.	101			
Ejerudgift i alt 1 år		20.801			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.211 md./ 110.527 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.342 md./ 88.107 år v/26,86%
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: 15.09.2025
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: Mølleparken 15, Jels, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 726970
Ejerudgift/md.: kr. 1.733

Dato: 15.09.2025

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

Tilbehør:

Køleskab
Fryser
Emhætte
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine

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 Haderslev & Vojens – byens innovative mægler.

Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet.

Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig – og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.