



REAL

Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.286	Grund m2	1.297
Byggear	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **714-2120**

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: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 ud livet, 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

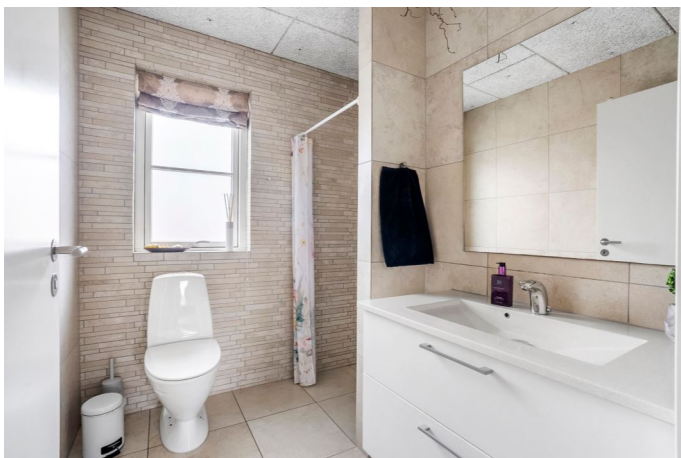
Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



REAL



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	43 n Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	10101399
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.297 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	54 m ²
Integreret Carport:	19 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. 05.03.2008 Dok om benyttelse, bebyggelse, vej, grundejer- forening mm

Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplan - 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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 5.583,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
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 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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsoptilling

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.

Planforhold

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



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.469	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.544	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.011	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.230.050
Skorstensfejning	kr.	629			
Rottebekæmpelse	kr.	147			

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

27.434

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 17.128 md./ 205.535 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.127 md./ 169.526 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: 29.01.2026
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: Mølvanggårdsvej 7, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Mølvanggårdsvej

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.