



REAL

Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.384	Grund m2	967
Byggear	1935	Energimærke	G

Sagsnr. **714-2108**

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: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der emmer af historie og potentiale. Med et boligareal på 106 kvadratmeter tilbyder denne villa en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem i originale rammer.

Indenfor byder villaen på en stor stue, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer og skaber en varm og indbydende atmosfære. Det rummelige køkken er udstyret med spiseplads, hvilket gør det til det perfekte sted for hyggelige familiemiddage eller sociale sammenkomster. Nemt at lave køkkenalrum. Badeværelset er velholdt og giver et hint af den tidløse stil, som præger hele huset.

På første sal finder du to store værelser, der begge tilbyder masser af plads til personlig udfoldelse. Disse rum kan let tilpasses dine behov, hvad enten du har brug for soveværelser, kontor eller hobbyrum.

En af ejendommens helt store fordele er den fremragende udhusbygning. Med støbt gulv og porte i begge ender er dette rum ideelt til bilentusiasten eller håndværkeren. Her får du både stort værksted og masser af opbevaringsplads samt et loftsrum med disponibelt rum – perfekt til alle dine projekter eller som ekstra lagerplads.

Ejendommen er beliggende i Mølvang, en charmerende og fredelig landsby tæt på Jelling. Her får du naturskønne omgivelser samt nem adgang til Jellings mange faciliteter, herunder indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Med sin attraktive beliggenhed kombinerer ejendommen landlig idyl med bekvem nærhed til byliv og moderne bekvemmeligheder.

Denne villa står i original stand men er yderst velholdt, hvilket giver dig muligheden for at bevare den autentiske charme samtidig med at du kan sætte dit eget præg på hjemmet.

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: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

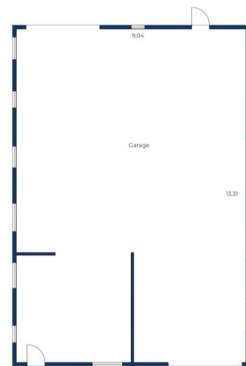
Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025

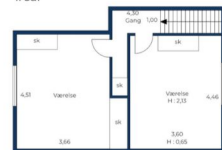
Stueplan



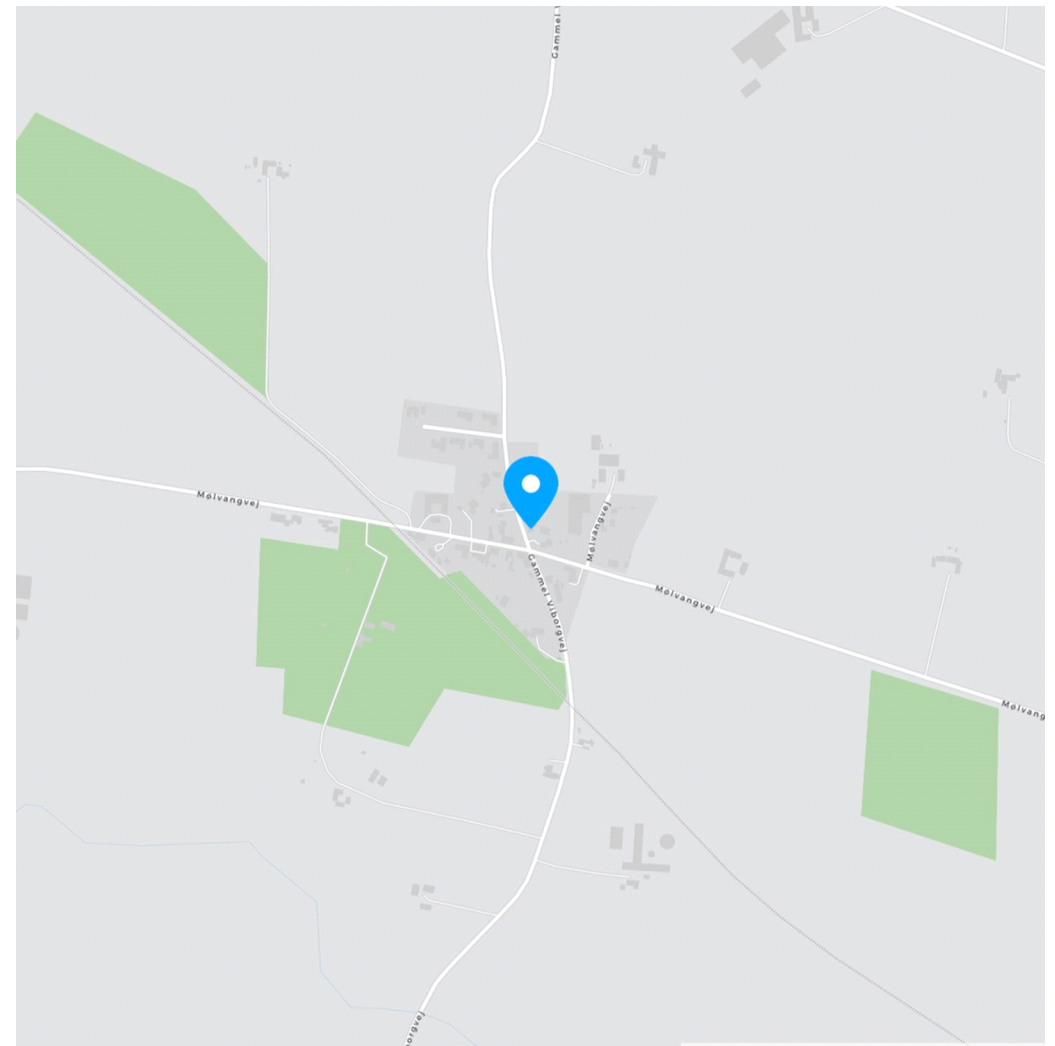
Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



REAL



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	42 d Jelling By, Jelling
BFE-nr.:	4372892
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Mølvang vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.158.000 kr.
Grundværdi:	619.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	926.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	495.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	967 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	21 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	130 m ²
- heraf Udhus	130 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.02.1878 Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 10.11.1987 Lejekontrakt med Mølvang Mølle Aps

Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplanramme - Mølvang

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ovn: Bloomberg
Kogeplader: Bloomberg
Emhætte: BBC
Køleskab: BBC
Opvaskemaskine: Asea Skandia - Virker ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring A/S København K
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Vedr. Værksted: Glas i jernrammer er ikke omfattet af glas og sanitetsdækningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.300 Forbrug: 3.608,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: 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 G.

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en ikke nedgravet olietank fra 2008 på ejendommen, sælger er ikke i besiddelse af olietankattest, hvorfor påkrævet sløjfningsår i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen ikke kendes. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	5.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	2.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.566	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	433	I alt	kr.	817.809
Rottebekæmpelse	kr.	131	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

16.608

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.409 md./ 52.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.593 md./ 43.121 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 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: 23.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Gl. Viborgvej 24, Mølvang, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2108
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.