

**REAL**



## Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m2	<b>905</b>
Kontantpris	<b>495.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>828</b>		

Sagsnr. **70305034**

**RealMæglerne** Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / [www.realmaeglerne.dk/7100](http://www.realmaeglerne.dk/7100)

## 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: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

### Beskrivelse:

Parcellerne er fuldt byggemodnet og klar til opførelse af drømmehuset, så hvis du vil være sikker på at få netop din drømmegrund, så kan du erhverve grunden nu og vente med at bygge - parcellerne erhverves uden nogen form for byggepligt.

Lille Mølkær ligger i Ødsted som er en naturskøn by med central beliggenhed i trekantområdet. Derfor har byen helt naturligt udviklet sig og der er kommet flere nye boligområder til i de senere år. De mange nye beboere har ikke betydet, at sammenholdet og det gode foreningsliv i byen er blevet mindre.

Kendetegnende for Ødsted er de naturskønne omgivelser, det stærke foreningsliv og sammenholdet. Ødsted er et lokalsamfund med ca. 1.500 indbyggere - her er landlig idyl i overflod og noget af Danmarks flotteste natur i form af Vejle Ådal, lige uden for døren. Det gode fællesskab afspejles i de mange foreninger i byen, den nyistandsatte skole, dagligvarehandel, kirke, højskole, benzinstation, bageri, pizzeria, pengeinstitut og den tilbyggede og nyrenoverede hal med kondicenter mm. For de små børn er der flere pasningsmuligheder bl.a. i Ødsted Børnehus der rummer vuggestue og børnehave. For de lidt ældre børn er der Ødsted Skole, som er en kommunal skole, hvor der også er SFO.

Hvis du søger større indkøbsmuligheder eller en tur i biografen, så er der kun ca. 10 min. kørsel til Vejle og ca. 18 min. til Kolding eller Billund.

### 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: Claus Martin Nielsen

Adresse: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

**Udstykningen:**

Lille mølkær er et naturskønt, let skrånende område med udsigt mod det åbne land og det delvist træbevoksede engområde omkring Ammitsbøl bæk. Mod nord og vest er der stiforbindelse til skole, idrætshal og resten af byen. I den nordvestlige del af området ligger 2 søer, der ligesom resten af de uopdyrkede områder skal respekteres som beskyttede områder.

Oplevelsen af landskabet understreges ved de grønne omgivelser omkring udstykningen. Endvidere understreges denne oplevelse af, at naturen trækkes ind imellem parcellerne ved at friholde grønne områder i udstykningen. I de grønne område kan forskellige hjemmehørende træsorter og frugttræer, som blomstrer på forskellige årstider og i forskellige farver og nuancer plantes - så det altid vil være en visuel og sanselig oplevelse, eller der kan laves et fællesareal med mødesteder, legeplads, sportsmuligheder eller lignende. De grønne og børnevenlige omgivelser med legepladser og sportsmuligheder gør Lille Mølkær ideel for børnefamilier, som drømmer om natur og tryghed.

**Tilslutningsafgifter:**

Div. stikledninger er ført frem til skel og køber sørge selv for etablering af stikledninger på egen grund.

Tilslutningsafgiften til offentlig kloak er inkluderet i købesummen. Køber sørger selv for betaling af tilslutningsafgift til el, vand og evt. varme.

**Ødsted:**

Ødsted er et velfungerende og aktivt bysamfund der har alle de nødvendige faciliteter, skole, indkøb, idræt og god offentlig transport. Byen har i alt ca. 1.500 indbyggere.

Nærværende parcel er beliggende med kort gåafstand via sikker sti til Ødsted skole, der netop er gennemrenoveret og ombygget og derfor kan tilbyde særdeles gode forhold for skolens elever og bruger af fritidsordningen.

I byen forefindes der vuggestue, børnehave, sportshal, med veludstyrede fitnessfaciliteter, tennisanlæg, fodboldbaner og indkøb kan klares i den lokale Dagli'brugs . Er der andre behov, ligger Vejle, Kolding og Egtved blot ca. 10-15 minutters kørsel fra Ødsted - der er kollektiv trafik til alle større byer.

**Ødsted Skole:**

Indenfor 5 min. gang fra parcellerne på Lille Mølkær ligger skolen. Ødsted Skole er en stor skole med klassetrin fra 0.-9. klasse. Skolen trækker elever fra et stort opland og har ca. 400 elever. Igennem de senere år har skolens lokaler og bygninger gennemgået en omfattende modernisering og fremstår særdeles moderne.

Adresse: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (Ikke landbrugsareal),  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 12 f Vesterby By, Ødsted  
BFE-nr.: 10133019  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat/fælles vej  
Kloak: Separatkloakeret

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Grundværdi: 647.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 517.600 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 905 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.09.2008 Lokalplan BO 5.4.2.  
Nr. 2 Lokanplan nr. 1129 (Godkendt i byrådet 8.2.2012 - offentliggjort 29.2.2012)

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Efterregulering af ejendomsskatter**

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

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.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

**Grundejerforening**

Der gøres opmærksom på at der er oprettet grundejerforening, hvor der er medlemspligt.

Adresse: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Få evt. udleveret geoteknisk rapport omkring jordbundsforholdene.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Køber betaler tilslutning til vand - kr. 15.625,00  
Hertil kommer stikledninger på egen grund

**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Køber betaler tilslutningsafgift - 17.187,50  
Hertil kommer stikledninger på egen grund

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Tilslutningsbidrag til kloak inkl. i købesummen.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Køber betaler evt. tilslutningsafgift til naturgas (kr. 15.000,00)  
Hertil kommer stikledninger på egen grund.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundejerforening	kr.	1.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Grundejerforening 1. indskud	kr.	3.000	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
			I alt	kr.	506.350
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledning til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		9.935			

**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/nettoydelelse 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.971 md./ 35.652 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.409 md./ 28.904 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: 24.04.2026  
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: 1/8 - 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.



Adresse: Lille Mølkær 34, Ødsted, 7100 Vejle  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 70305034  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 24.04.2026

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:

Ingen

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 Lille Mølkær

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.