



REAL

Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.103	Grund m ²	1.200
Byggeår	1997	Energimærke	B

Sagsnr. **701-8093**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / 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: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026



Fuldmuret kvalitet, moderne opdateringer og lavt forbrug

Hér får du en veldisponeret og særdeles velholdt étplansvilla, der forener gedigent håndværk med moderne komfort. Ejendommen er et individuelt og fuldmuret byggeri, som løbende er opdateret til nutidens standarder. Her får I blandt andet et moderniseret køkken samt en energieffektiv luft/vand-varmepumpe, der fører huset godt ind i fremtiden og sikrer et attraktivt og lavt varmeforbrug.

Villaen ligger på en rolig og lukket vej i den hyggelige by Ødsted, som er kendt for sit stærke lokalsamfund og trygge rammer for familien. Beliggenheden er i særklasse for pendlere, da I her bor midt i Trekantområdet med kun 10-15 minutters kørsel til motorvejsnettet samt hurtig adgang til både Vejle, Kolding, Billund og Fredericia.

Indenfor mødes I af et veludnyttet boligareal med en gennemtænkt og funktionel planløsning. Husets naturlige samlingspunkt er det fine køkken, som fremstår i et tidløst udtryk med varme træfronter, god opbevaringsplads og kvalitetshvidevarer. Køkkenet glider naturligt over i det store alrum med klinkegulv, hvor den indbyggede pejseindsats skaber en hyggelig stemning på kølige dage. I forbindelse med alrummet finder I den stuen, når der skal hygges og slappes af. Planløsningen byder samlet set på fire gode værelser. Forældreafdelingen er opdelt for sig selv med et rummeligt soveværelse, direkte adgang til eget walk-in-closet samt et privat badeværelse. I den anden ende af huset findes oplagte børneværelser placeret tæt på husets andet badeværelse. Ved køkkenet ligger et uundværligt viktualierum, og ved indgangen finder I et flot moderniseret bryggers med plads til vaskesøjle og opbevaring.

Udenfor venter en dejlig stor og opvokset have, der vender helt rigtigt mod syd og vest. Det giver optimale solforhold fra middag til aften på den flisebelagte terrasse. Haven er udlagt med græsplæne og med masser af plads til børneleg og afslapning. Til ejendommen hører desuden en god carport samt et integreret udhus.

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: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

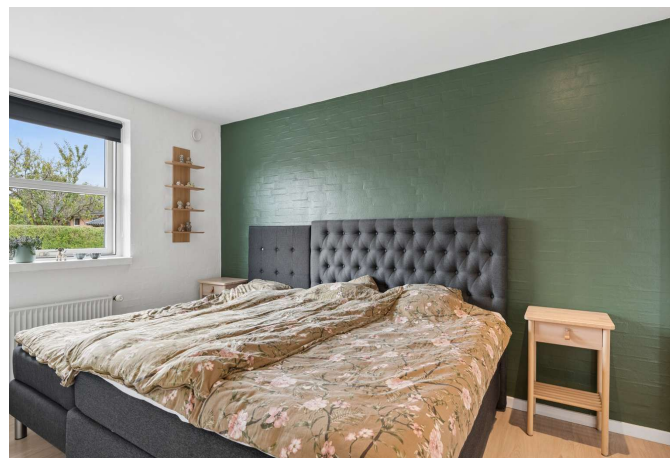
Dato: 08.10.2026



Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026



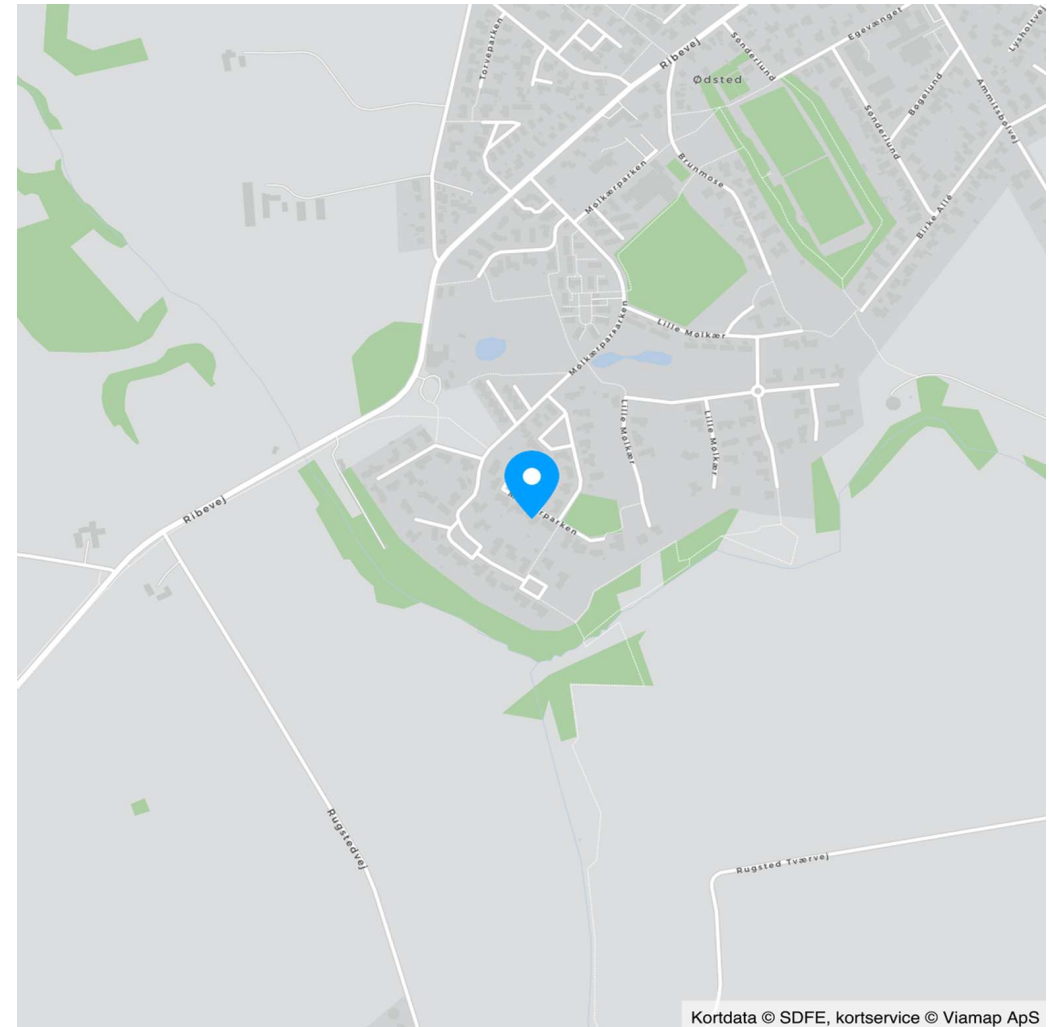
Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11ao Vesterby By, Ødsted
BFE-nr.: 4381122
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.297.000
Grundværdi: 700.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.837.600
Grundlag for grundskyld: 560.000

Arealer**

Grundareal: 1.200 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Carport: 49 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 08.02.1979 - Lokalplan
- Nr. 2: 19.04.1988 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 22.03.2004 - Lokalplan nr. BO 5.6.1

Planer

Kommuneplan 24.B.4 - Boligområde ved Lille Mølkær og Mølkærparken i Ødsted
Kommuneplan 24.B.6 - Boligområde ved Mølkærparken i Ødsted
Lokalplan 2.03 - Boligområde og krovirksomhed ved Ribevej, Mølkærparken, ødsted

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kombi-ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Køleskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Asko), Emhætte (NOVY)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 6.003 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.372	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	5.880	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Renovation	kr.	4.131	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr. 7.500
Rottebekæmpelse	kr.	132	I alt	kr. 3.022.350
Skorstensfejning	kr.	648	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif- ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring, anslået	kr.	5.075		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.238		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.597 md. / 211.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.154 md. / 169.850 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 kon-
verterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Mølkærparken 73, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 701-8093
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 08.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.962.000
Nr. 5: hovedstol kr. 236.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

plan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet pejsen ikke er registreret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune-

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.

Vi glæder os til at møde dig.