



REAL

Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	3.175.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.294	Grund m2	1.017
Byggear	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **7031740**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / 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 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Moderne energivenlig og fuldmuret kvalitetsvilla fra 2020 i attraktiv og yderst børnevenlig udstykning.

På en børnevenlig beliggenhed, tæt ved alle hverdagens fornødenheder finder I denne skønne villa, bygget af 'Preben Jørgensen Huse' i 2020. Villaeen byder på en gennemtænkt planløsning, der adskiller forældre- og børneafdeling, så hele familien kan nyde privatlivets fred. Tilhørende lukket garage på 45 kvm fra 2022.

Her bydes I velkommen i boligens entré kombineret med adgang til bryggers. Adgang til 3 gode børneværelser samt et badeværelse - og udgør dermed den perfekte separate børneafdeling.

Videre i boligen finder I et flot og moderne køkken/alrum, der præger boligen med elegance og er designet til at imødekomme hverdagens gastronomiske behov. Køkken/alrummet præsenterer et fantastisk miljø grundet det lyse rum og det naturlige lysindfald. Akustiklofterne sikrer samtidig, at lydmiljøet er behageligt og afslappende. Husets alrum og stue er i åben forbindelse og danner tilsammen en skøn kerne i midten af huset. Denne rummelige stue skaber en åben og indbydende atmosfære, hvor familiens aktiviteter kan udfolde sig.

Fra køkken/alrummet finder I boligens soveværelse med direkte adgang til badeværelse nr. 2 og garderoberum - den perfekte forældreafdeling. Fra køkken/alrum kan der åbnes op til den sydvestvendte terrasse, hvor I kan nyde solrige dage og hyggelige aftener og børnene kan lege i den hyggelige, overskuelig have.

Herudover skal nævnes, at villaen er udstyret med gulvvarme overalt, Jordvarme og Nilan ventilationsanlæg, solceller og selvfølgelig opført med 3-lags træ alu vinduer samt ensidig taghældning. Med sin placering i Ødsted får I den perfekte base for familien med sine trygge omgivelser.

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: Camilla Plum Nielsen

Adresse: Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

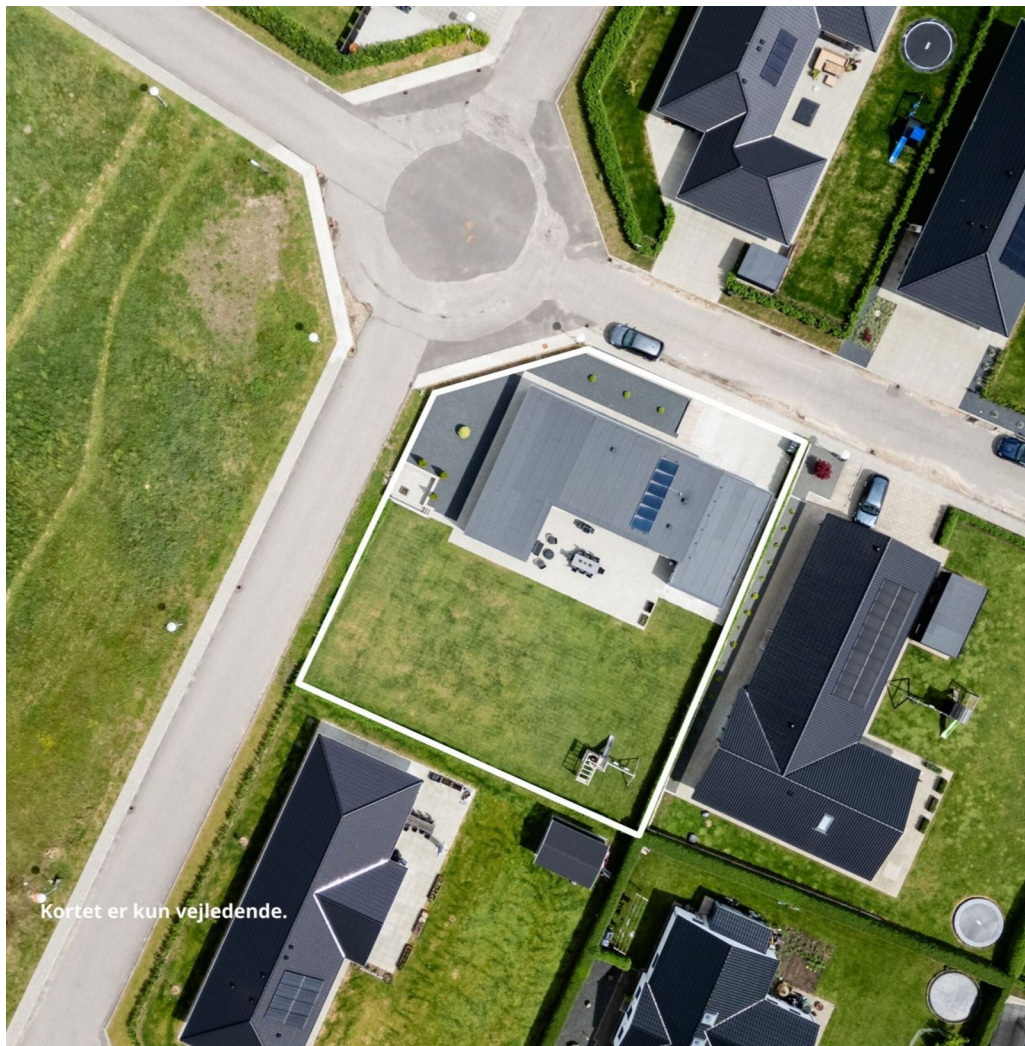
Dato: 13.01.2026



Adresse: Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 13.01.2026





Adresse: Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 12 ab Vesterby By, Ødsted
BFE-nr.: 10133041
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2020

Arealer*

Grundareal: 1.017 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 m²

* 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. 15.09.2008 Lokalplan BO 5.4.2.
Kommuneplan 24.B.4

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.732.000 kr.
Grundværdi: 694.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.185.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 555.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygget køleskab, indbygningsovn, keramisk kogeplade, emhætte, integreret opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Version 3.6 E/SO COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Eiendomsmæglerforening Side 3



Adresse: Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.147	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.175.000
Grundskyld	kr.	5.830	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.075	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.950
Renovation	kr.	3.846	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	3.211.707
Afg. rottebekæmpelse	kr.	127			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 27.524

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 16.777 md./ 201.320 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.965 md./ 167.582 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 3,5% 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:

12.01.2026

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: Lille Mølkær 92, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 7031740
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 13.01.2026

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
Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån	Obligationslån	2.437.671	2.437.671	2.220.180	DKK	2,5	143.954	26,25	4,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lille Mølkær

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

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.