



REAL

Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.339	Grund m ²	1.201
Byggeår	1999	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7855**

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 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026



Rummelig familievilla med god planløsning og rolig beliggenhed i Ødsted

På Mølkærparken 96 i Ødsted finder du en velindrettet bolig på 182 m² med god plads til hele familien og en funktionel planløsning, hvor rummene er fordelt med fokus på både hverdagens behov og fælles ophold.

Boligen byder på entré, fire værelser samt et køkken med plads til spisebord, hvor hverdagen naturligt kan samles. Fra køkkenet er der adgang til spisestuen, som ligger i forlængelse af boligens opholdsrum, og derudover rummer huset en stue med gode indretningsmuligheder til både afslapning og samvær.

Huset indeholder desuden to badeværelser, hvilket bidrager til en praktisk og komfortabel hverdag for familien.

Udendørs findes en dobbeltgarage samt gode udearealer, hvor der er plads til både ophold, leg og mulighed for at skabe hyggelige uderum.

Beliggenheden er rolig og familievenlig i Ødsted, og med blot ca. 15–20 minutters kørsel til Vejle centrum har du nem adgang til caféer, restauranter og byliv. Samtidig byder Ødsted på alle hverdagens fornødenheder såsom indkøbsmuligheder, institutioner og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og overskuelig.

En rummelig og velindrettet bolig med en attraktiv beliggenhed og mange muligheder tæt på både natur og by.

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.

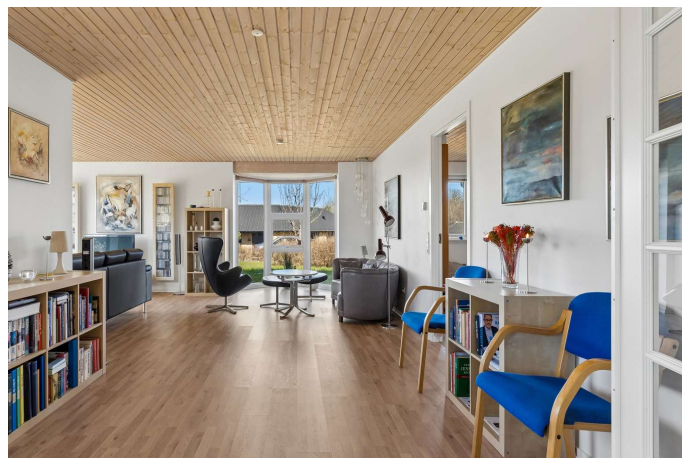
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen

Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026



Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026



Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

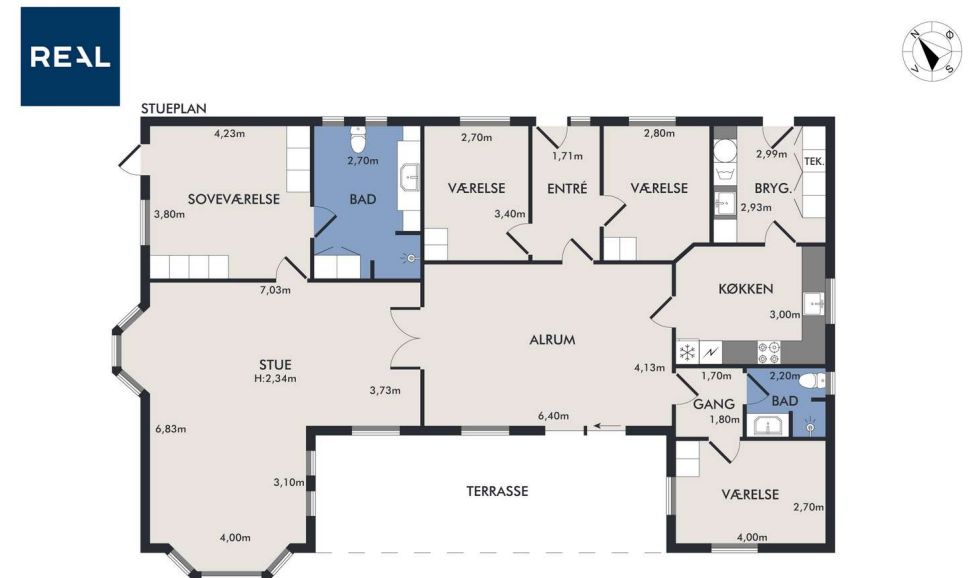
Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



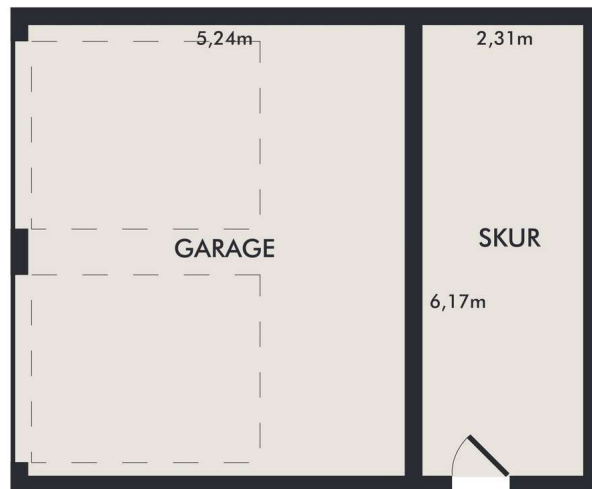
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

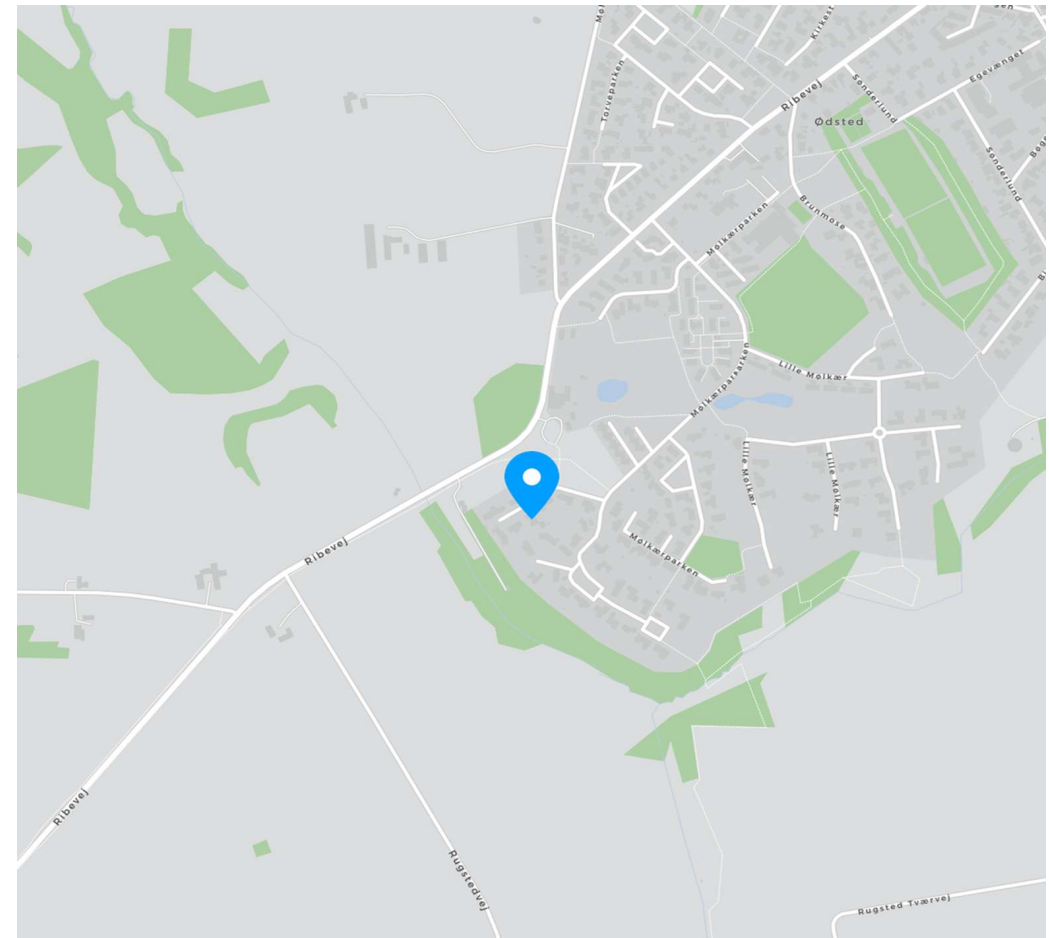
Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11az Vesterby By, Ødsted
BFE-nr.: 8189900
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.389.000
Grundværdi: 1.179.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.911.200
Grundlag for grundskyld: 943.200

Arealer**

Grundareal: 1.201 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Garage: 52 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: 03.03.1999 - Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod videresalg i ubebygget stand, udstykning mv. Prior. forud for pantegæld SERVITUTAT-TEST IKKE FOREVIST

Planer

Kommuneplan 24.B.4 - Boligområde ved Lille Mølkær og 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):

, Kogeplade (Ukendt), Ovn (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1 Enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået, da det ikke har været muligt at fremskaffe sælgers faktiske forbrug.

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 salgssopstillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgssopstillingen, 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.



Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
 Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.747	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	9.904	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Rottebekæmpelse	kr.	137	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.035
Husforsikring	kr.	4.504	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr. 7.500
Renovation	kr.	3.774	I alt	kr. 2.428.785
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.066		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.228 md. / 158.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.810 md. / 129.714 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Mølkærparken 96, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7855
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 03.09.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.419.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.