

Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**1.040**
Kontant	**695.000**		
Udbetaling	**35.000**		
Ejerudgift	**862**		

Sagsnr. **701-8015**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026



Byg jeres fremtid i Ødsted: Grunde uden byggepligt og med plads til hele livet

Går I med tankerne om at bygge nyt, men leder efter det helt rigtige sted at slå rødder? På Lille Mølkær i Ødsted kan drømmen blive til virkelighed. Her kan I erhverve jer en byggegrund som kan danne rammen for en god fremtid. Grunden købes endda uden byggepligt, så I har tid til at tegne de perfekte streger til jeres kommende hjem.

Ødsted er mere end bare en by; det er et trygt lokalsamfund, hvor sammenholdet trives på tværs af generationer. Her kan børnene vokse op med Vejle Ådal som legeplads og have trygge omgivelser med kort afstand til både skole, børnepasning og idrætsfaciliteter. Byen summer af liv i idrætshallen, fitnesscentret og de mange foreninger, der gør det nemt at blive en del af fællesskabet.

Selvom I bosætter jer midt i den landlige idyl med lokale indkøb og pizzeria lige om hjørnet, er I aldrig langt fra storbylivet. På bare 10-20 minutter står I midt i Vejle, Kolding eller Billund. Det er det bedste af to verdener: Ro i hverdagen og Trekantområdets muligheder lige ved hånden.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026

Udstykningen:

Lille Mølkær er ikke bare en udstykning; det er et gennemtænkt landskabsprojekt. Grundene ligger i et smukt, let skrånende terræn, der sikrer en fantastisk udsigt mod det åbne land og de grønne engområder omkring Ammitsbøl Bæk. Mod nordvest finder du en idyllisk lille sø, og hele området er indrettet med respekt for den beskyttede natur, der giver kvarteret sin helt særlige sjæl.

Oplevelsen af at bo midt i naturen understreges af de grønne kiler, der trækker landskabet helt ind mellem parcellerne. Her er der tænkt i sanselige oplevelser med plantning af hjemmehørende træsorter og frugttræer, der blomstrer i skiftende nuancer året rundt. De fælles friarealer indbyder til naboskab og leg, uanset om drømmen er mødesteder med bænke, legepladser eller plads til sport. Det er et trygt og børnevenligt smørhul, hvor naturen er en integreret del af hverdagen.

Fra kvarteret er der etableret gode stiforbindelser mod nord og vest, så børnene trygt kan cykle eller gå til skole, idrætshal og resten af Ødsteds hyggelige byliv uden at skulle ud på store veje.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026







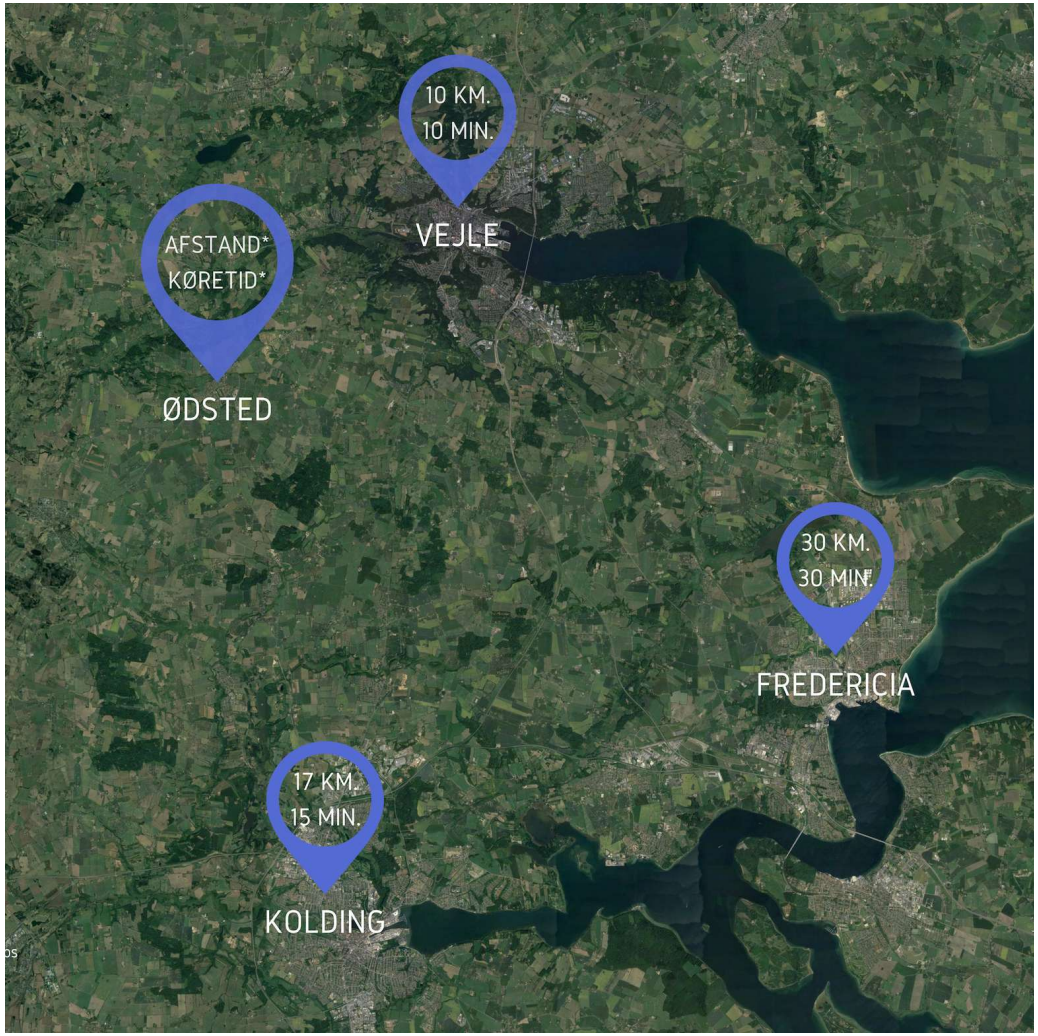

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Helårsbeboelse	Offentlig vurdering pr.:	0
Kommune:	Vejle	Grundværdi:	
Matr.nr.:	12av Vesterby By, Ødsted		
BFE-nr.:	10133060	Grundlag for grundskyld:	556.000
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Byzone	**Arealer**	
Vej:	Privat fællesvej	Grundareal udgør:	1.040 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dekl. om supp. lokalplan nr. BO 5.4.2.
Servitut nr. 2 - Lokalplan BO 5.4.2.

Planer
Kommuneplan 24.B.4 - Boligområde ved Lille Mølkær og Mølkærparken i Ødsted
Lokalplan BO 5.4.2 - Boligområde Lille Mølkær, ødsted
Lokalplan nr. 1129

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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

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

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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

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
Anslået tilslutningsafgift kr.: 36.528. Anslået i forhold til takstblad for 2026 og 32 mm. stikledning.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 17.188.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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 salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	5.838
Grundejerforeningskontingent	kr.	1.500
Førstegangsbetaling til grundejerforening	kr.	3.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.338

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	708.550

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.171 md. / 50.051 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.352 md. / 40.226 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Lille Mølkær 76, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 695.000

Sagsnr.: 701-8015
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er anslået til udbudsprisen, da der ikke foreligger en foreløbig eller endelig vurdering af grunden fra Vurderingsstyrelsen. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er derfor beregnet ud fra et anslået beskatningsgrundlag. Køber må derfor forvente at ejerudgifter kan varierer og grundskylden kan være højere.

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.

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet grunden endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Grundværdien er anslået til grundens udbudspris.

Respektive beskatningsgrundlag for grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Privat-fælles vej
Grunden er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostning til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsopstilling.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog

ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.