

REAL



Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	3.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.493	Grund m ²	989
Byggeår	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **701-9021**

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: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026



Eksklusiv kvalitetsvilla med plads til hele familien

Her får I et kompromisløst kvalitetsbyggeri fra 2009, der er skræddersyet til den store børnefamilie, som ønsker masser af plads, minimal vedligeholdelse og en beliggenhed i særklasse.

Området, Lille Mølkær, er kendetegnet ved sit smukke, kuperede terræn og et stærkt fællesskab med mange børnefamilier. Her kan I trygt lade børnene vokse op. Fra hoveddøren er der et lukket og børnesikkert stisystem, der lader jer spadserere trygt til både børnehaven, idrætsfaciliteter og skole. Alt, hvad hverdagen kræver, findes lige rundt om hjørnet.

Boligens hele 190 m² er udnyttet til perfektion, og omdrejningspunktet er uden tvivl det imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her imponeres man straks af loft-til-kip og store vinduespartier, der trækker et fantastisk lysindfald ind. Køkkenet er stilrent med en lyse elementer, integrerede hvidevarer og moderne akustikpaneler. Fra alrummet er der direkte udgang til terrassen og haven, og stuen indbyder til afslapning med sit flotte lyse trægulv og rummelige indretning. Som et kæmpe plus findes her også en brændeovn, der ikke blot spreder hygge på de kølige aftener, men som også fungerer som en yderst effektiv, supplerende varmekilde.

Planløsningen byder på en rigtig god opdeling, der tilgodeser både børn og voksne. Huset rummer et praktisk bryggers, en fin entré og hele fire børneværelser. Dertil kommer en skøn forældreafdeling, der består af et rummeligt soveværelse med tilhørende badeværelse og et walk-in closet. Som en kæmpe bonus får I en fuldt integreret dobbeltgarage på hele 58 m². Garagen fremstår i boligstandard med flotte grå klinker på gulvet, troldekt-lofter.

Udvendigt er der lagt utrolig meget tid, kærlighed og omtanke i at skabe en regulær oase. Haven byder på et væld af hyggerum med smukke blomster, buske, frugttræer og plads til køkkenhaven. I kan forlænge udesæsonen i det fine drivhus, samles om bålpladsen på lune sommeraftener eller nyde et glas vin på en af de skønne fliseterrasser, der smytter sig om huset.

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.

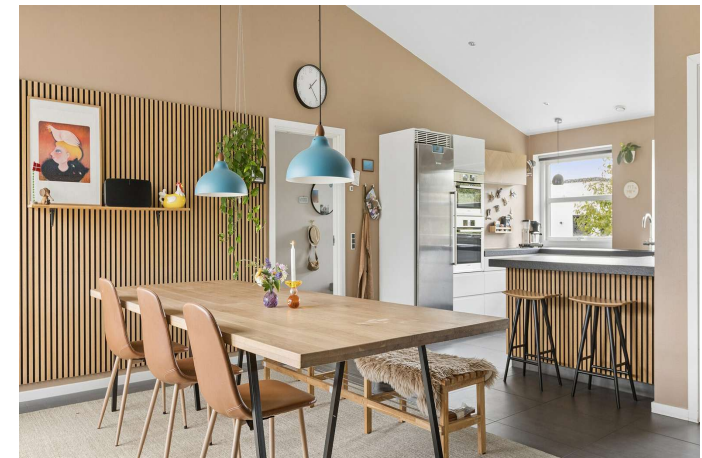
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Martin Nielsen

Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

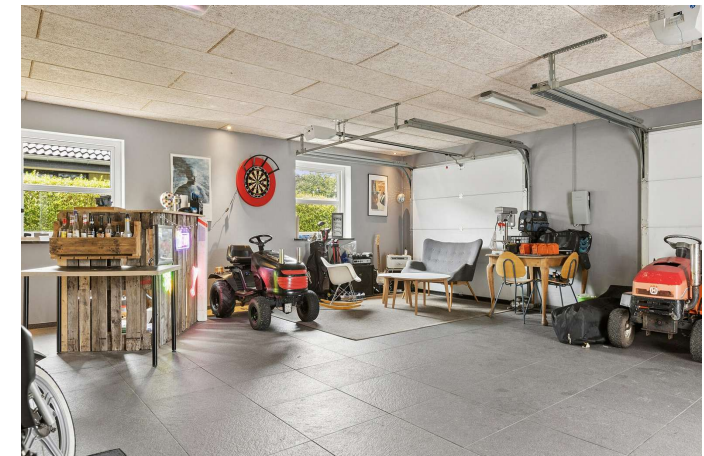
Dato: 08.09.2026



Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026



Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

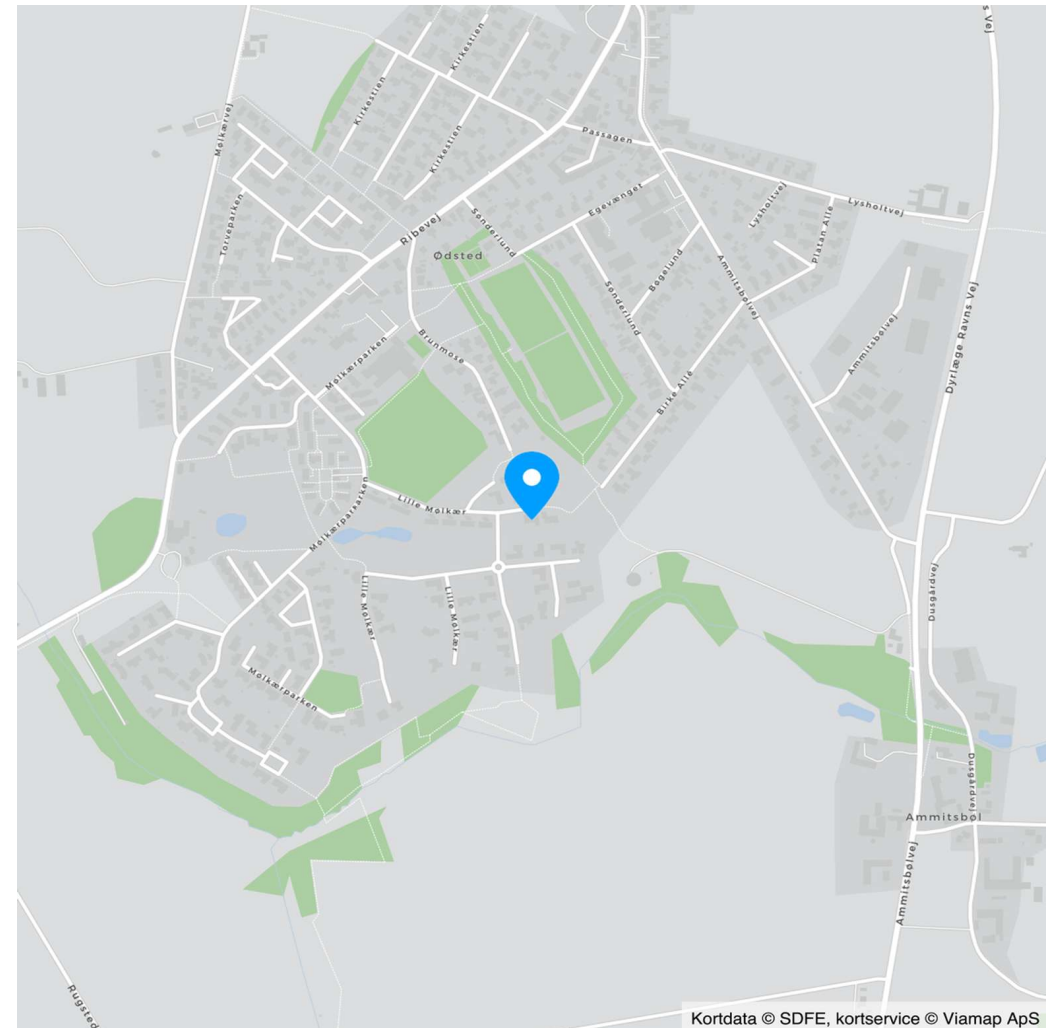
Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 8cc Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 10133009
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.966.000
Grundværdi: 634.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.372.800
Grundlag for grundskyld: 507.200

Arealer**

Grundareal: 989 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 9 m²
Indbygget garage: 58 m²
Drivhus: 13 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: 14.12.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 2: 07.12.2007 - Lokalplan BO 5.4.2.
- Nr. 3: 17.08.2009 - Dok om kloakledning, drift, færdselsret mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn (bosch), Emhætte (Eico), Kogeplade (AEG), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Micro/kombiovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark A/S
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.: 15.484 Forbrug: 1.340 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget der er noteret i denne salgsoptilling er sælgers faktiske forbrug for perioden 01.07.2025 til 30.06.2026

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
 Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.101	Kontantpris	kr. 3.645.000
Grundskyld	kr.	5.326	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 23.750
Renovation	kr.	3.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.000
Rottebekæmpelse	kr.	147	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr. 7.500
Skorstensfejning	kr.	648	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-	
Grundejerforening	kr.	1.500	niske., anslået	
Husforsikring	kr.	6.450	I alt	kr. 3.684.250
			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.	29.917		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.069 md. / 240.834 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.402 md. / 196.828 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: Lille Mølkær 17, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.645.000

Sagsnr.: 701-9021
Ejerudgift/md.: kr. 2.493

Dato: 08.09.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.658.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000
Nr. 6: hovedstol kr. 357.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lille Mølkær
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som

forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov/majoratsskov/beskyttet natur og/eller internationale beskyttelsesområder

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.