



REAL

Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	106
Kontant	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.579	Grund m ²	730
Byggeår/ombygget	1936/2006	Energimærke	D +

Sagsnr. **701-6714**

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: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026



Indflytningsklar hus på lukket vej

Velkommen til Brunmose 21 – en charmerende bolig beliggende på en rolig vej omgivet af naturskønne omgivelser i Ødsted. Denne ejendom byder på en funktionel indretning med masser af muligheder for at skabe dit drømmehjem.

Bemærk der løbende er renoveret rigtig meget på ejendommen, bl.a.

Facaden er netpudset og malet i 2025

Tag på selve huset er lagt i 2009 - Degra ellegance. Den lille sidebygning med badeværelse er taget ikke skiftet af sælger.

Vinduer - Her er de fleste fra 2022 og dørene 2019

Køkken fra 2009 mærke Designa

Ny trappe til 1. sal 2013

Huset byder velkommen med en rummelig entré, der fører videre til det hyggelige køkken med åben forbindelse til stuen. Her er der plads til både hyggelige middage og afslapning i stueområdet, som har direkte adgang til en lys udestue – perfekt til at nyde en kop kaffe og udsigten til den grønne have.

Stueplan rummer også et praktisk bryggers, et badeværelse og flere disponible rum, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er opbevaring, hobbyrum eller kontor. På første sal finder du et dejligt soveværelse, et ekstra værelse samt en lille repos, der kan fungere som kontorhjørne eller læsekrog. Denne etage er ideel til børnefamilien eller parret, der ønsker separat soveafdeling.

Udenfor kan du nyde en skøn terrasse med plads til udendørs ophold og hygge i haven. Beliggenheden er ideel for dem, der sætter pris på ro og natur, da der er gåafstand til naturskønne områder, som indbyder til gåture og friluftsliv.

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

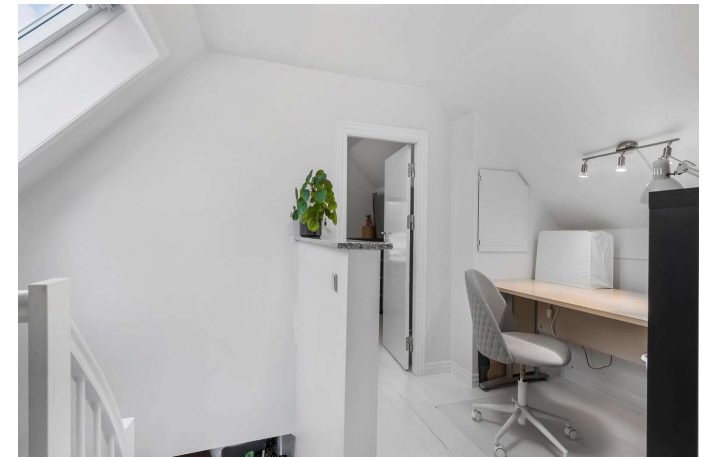
Dato: 10.05.2026



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026





Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

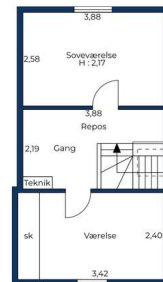
Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026

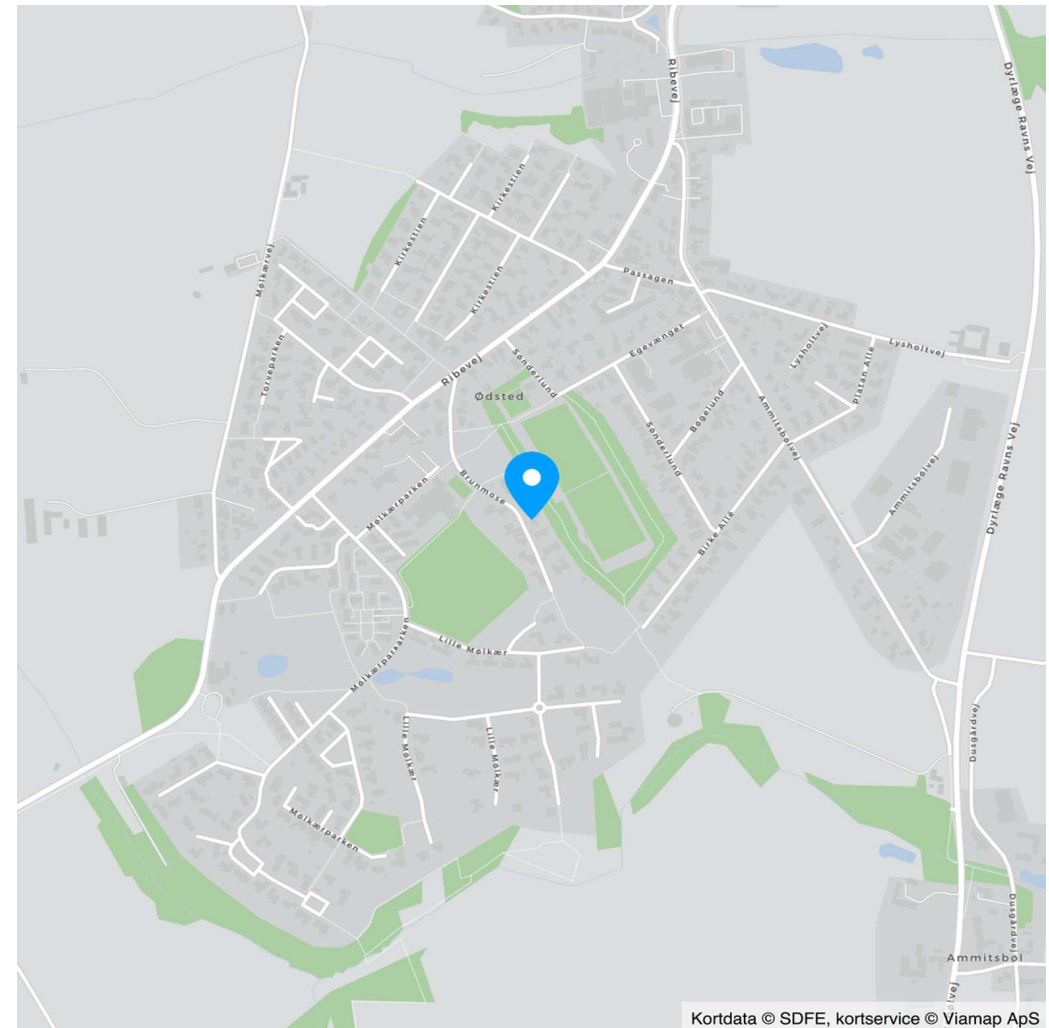
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viarnap ApS



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 25f Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 4381701
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1936/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.159.000
Grundværdi: 575.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 927.200
Grundlag for grundskyld: 460.000

Arealer**

Grundareal: 730 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 14 m²
Udhus: 22 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: 12.07.1982 - Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 2: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 24.B.3 - Boligområde ved Brunmose i Ødsted

Tilbehør:

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

Kogeplade (Schott), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Samsung), Ovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.038 Forbrug: 1.430 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

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.

Planforhold

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

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.

Vejforhold:

Det gøres opmærksom på at der et årligt beløb på kr. 300.- til vedligeholdelse af vej.

Energimærkning: Energimærke + D

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevands-



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.729	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	4.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	46	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Vedligehold af vej	kr.	300	I alt	kr.	1.268.350
Husforsikring	kr.	5.546	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.	18.950			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.619 md. / 67.424 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 10.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.110.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000

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.