



REAL

Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	270
Kontant	5.995.000	Andre bygninger	1.839
Ejerudgift	5.675	Grund ha	2,1942
Byggeår	1906	Energimærke	+ F

Sagsnr. **7031773B**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

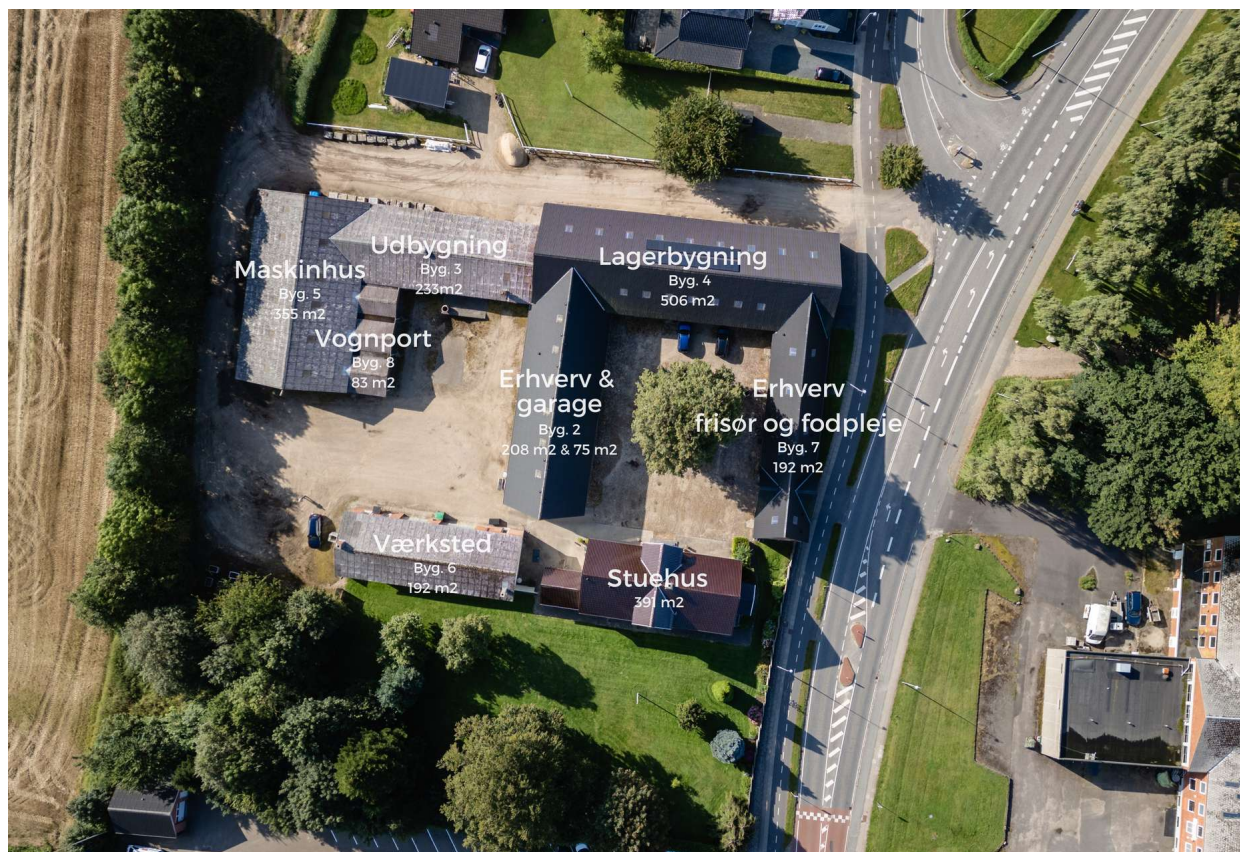
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
 Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026



Virkelig unik ejendom med gode udbygninger og 2,19 ha. jord

For de iderige og foretagsomme er der næppe nogen grænser for, hvor mange spændende projekter der kan føres ud i livet med denne skønne ejendom som udbydes med 2,19 ha. jord. Ejendommen er endnu ikke udstykket, hvorfor der kan være mulighed for at være medbestemmende omkring mere eller mindre jordtilliggende.

I byen Ødsted, midt mellem Vejle, Kolding og Billund, ligger landejendommen Overbygaard. Ejendommen rummer gode muligheder for at bruge alle faciliteterne selv eller for at benytte nogle af dem til erhvervsmæssigt.

Gården har et pænt og velholdt bygnings sæt og ud over det flotte stuehus som rummer hele 391 etagemeter og en parklignende have, er her nogle gode og anvendelige udbygninger indrettet, som lager, mekanikerværksted og kontor/butik – der forefindes i alt 7 enheder/lejemål, hvoraf der er udlejet lokaler til frisør samt fodplejer, samt tre ledige kontorlejemål. De øvrige bygninger er ledige. Indenfor de senere år er ejendommen moderniseret med bl.a. stort jordvarme- og solcelleanlæg og store dele af udbygninger af med nyere tag.

Stuehuset er oprindeligt opført i 1929, og har mange lyse kvadratmeter fordelt på 2 plan samt kælder. Stuehuset er indrettet med en flot og rummelig entré/hall med trappe til 1 salen, badeværelse på begge etager, dejligt køkken med spiseplads, stuer en-suite, 5 værelser samt praktisk bryggers og grovkøkken. Derudover er der fra stuen nedgang til vinkælder. 1 salen rummer fire værelser samt et badeværelse med toilet og bruser.

På Overbygård er der god plads til hele familien inde såvel som ude, og er drømmen at kombinere privatbeboelse med større hobbyer eller lettere erhverv, så er ejendommen her oplagt. Her får I mulighederne ved at bo på en landejendom samtidig med, at både indkøb, skole og daginstitutioner ligger indenfor gåafstand fra døren. Derudover tilgås Vejle, Kolding, Billund og motorvejsnettet indenfor ca. 10/20 minutters kørsel.

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: Bent Nielsen

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

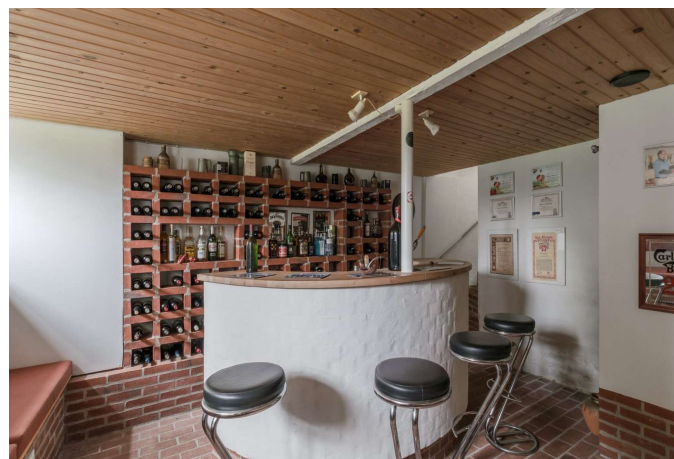
Dato: 21.03.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

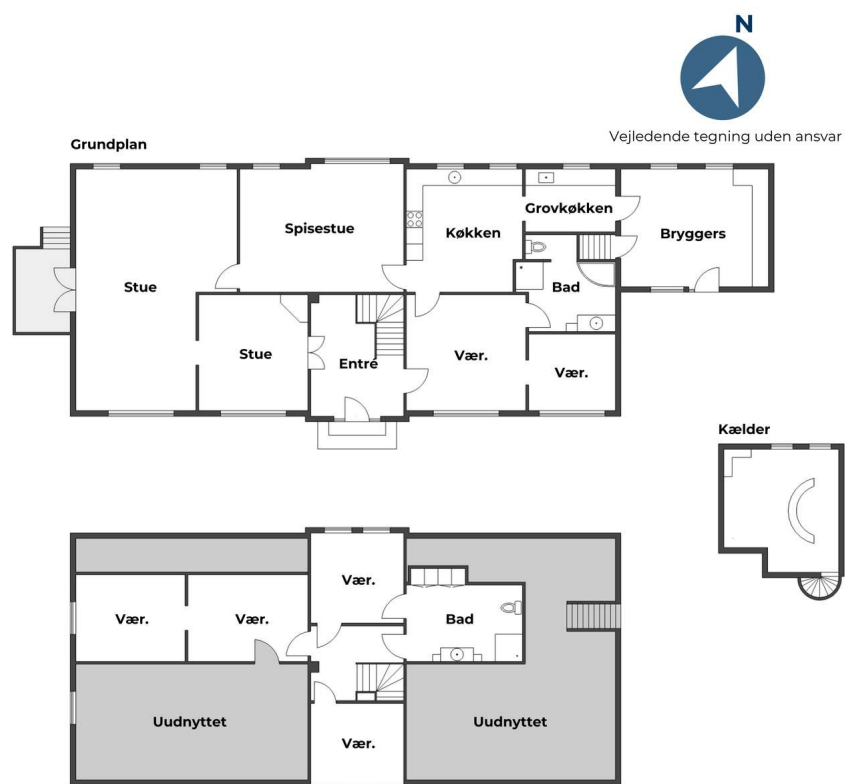
Dato: 21.03.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9a Ødsted By, Ødsted m.fl.
BFE-nr.: 9109668
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.402.000
Grundværdi bolig: 11.640
Grundværdi produktionsjord: 2.273.835
Grundværdi øvrig jord: 23.839.822
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.321.600
Grundlag for grundskyld bolig: 9.312
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 2,1942 ha
- heraf vej 6.260 m²
Boligareal i alt: 270 m²
- heraf Stuehus til landbrugsejendom 200 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Erhvervsareal: 1.756 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 83 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: 12.09.2025 - Dyrkningsdeklaration
- Nr. 2: 01.01.1585 - Dok om stilladser mv,
- Nr. 3: 27.11.1877 - Vandingskontrakt for Vork-Ødsted kanal,
- Nr. 4: 04.04.1932 - Dok om vej mv -
- Nr. 5: 17.12.1942 - Dok om ret for Geodætisk Institut over et stykke af 9A, Prioritet forud for pantegæld,
- Nr. 6: 27.11.1969 - Dok om byggelinier mv 52_AG_343
- Nr. 7: 06.08.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 8: 19.03.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld,
- Nr. 9: 13.10.1982 - Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 2B
- Nr. 10: 25.11.1988 - Dok om forbud mod fodring af udsatte fisk, Se akt -
- Nr. 11: 01.08.1997 - Dok. ang. markoverkørsler m.v. Prioritet forud for al pantegæld -
- Nr. 12: 01.08.1997 - Dok om byggelinier mv Prioritet forud for al pantegæld
- Nr. 13: 30.12.1998 - Lokalplan.
- Nr. 14: 11.11.1999 - Dok om afløbsledning mv. Prior. forud for pantegæld
- Nr. 15: 18.11.1999 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 16: 09.02.2009 - Frafaldserklæring, vedr. 9 a, prior. forud for pantegæld, jf. planlovens §13, stk. 4
- Nr. 17: 03.05.2021 - Fredning af Vejle Ådal
- Nr. 18: 14.12.2021 - Servitut om kloakanlæg

- Ovennævnte servitutter er med respekt af udstykning.

Planer

Kommuneplan 24.C.2 - Centerområde ved Ribevej i Ødsted

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.000 Forbrug: 36.154 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
 Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	22.040
Grundskyld - Boligdel	kr.	98
Renovation	kr.	3.633
Forsikring udhusbygninger	kr.	24.995
Husforsikring	kr.	17.336

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
I alt	kr.	6.032.850

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. 68.102

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: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning
Udstykning

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen endnu ikke er udstykket, og at der kan være mulighed for at tilkøbe mere eller mindre jord.

Stuehusets boligarealer

Der gøres opmærksom på at jf. BBR har stuehuset et samlet etageareal på 391 m² hvoraf de 200 er registreret som bolig, 70 m² som erhverv(kontor), 121 m² uudnyttet tagetage og 40 m² uudnyttet tagetage.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet som landbrugsejendom, og at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende, samt udstykning kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Dette kan få betydning for hvordan ejendommen vurderes fremadrettet, ligesom det kan medføre et andet beskatningsgrundlag. I nærværende salgssopstilling er ejendomsværdien og grundværdien noteret i henhold til den aktuelle foreløbige vurdering for 2025. I nærværende salgssopstilling er beskatningsgrundlaget oplyst på denne baggrund, og boligskatte- n i ejerudgiften er med udgangspunkt heri.

Den i salgssopstillingen noteret ejerudgift, og brutto/netto ydelse kan derfor afvige fra det i salgssopstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne ejen-

dom, da ejendommen på nuværende tidspunkt ikke er færdigudstykket. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning, ud fra ejendommens nuværende forhold. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når ejendommen er endelig udstykket og de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger for den nuværende ejendom flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 5.402.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.640,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 26.125.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 2.273.835,- og grundværdi øvrig jord kr. 23.839.822,-.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Grundareal

Jordstykke

Areal

Heraf vej



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 7031773B
 Ejerudgift/md.: kr. 5.675

Dato: 21.03.2026

27y - Ødsted By, Ødsted	4,6205 ha	2.340 m ²
9fi - Ødsted By, Ødsted	25,4113 ha	735 m ²
9ff - Ødsted By, Ødsted	1,4259 ha	0 m ²
9a - Ødsted By, Ødsted	16,6900 ha	3.185 m ²
Areal i alt	2,1942 ha	6.260 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ribevej 35 - Stuehus til landbrugsejendom	1906	270 m ²	200 m ²
Nr. 2 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1910/1975	208 m ²	
Nr. 3 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1975	233 m ²	
Nr. 4 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1930	506 m ²	
Nr. 5 - Ribevej 35 - Maskinhus, garage mv.	1975	355 m ²	
Nr. 6 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1910/1975	192 m ²	
Nr. 7 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1930/1995	192 m ²	
Nr. 8 - Ribevej 35 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1997	83 m ²	
Bygningsareal i alt		2.109 m ²	270 m ²

Bygningsarealer er ikke opmålt, men er registreret i forhold BBR-ejermeddelelse.

Forsikringsforhold

Selskab: Gjensidige - Landbrugsforsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ribevej 35 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Ribevej 35 - Bygning til lager	
Nr. 3 - Ribevej 35 - Bygning til lager	
Nr. 4 - Ribevej 35 - Bygning til lager	
Nr. 5 - Ribevej 35 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 6 - Ribevej 35 - Bygning til lager	
Nr. 7 - Ribevej 35 - Bygning til lager	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
 Ingen

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
 Der oplyses følgende: Ådalens Vandforsyning
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
 Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
 Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla