



REAL

Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	205
Kontantpris	2.345.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.229	Grund m2	814
Byggear/ombygget	1974/1990	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7304**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Kirkestien 35 – en rummelig og indbydende villa på hele 205 m² med en gennemtænkt planløsning, skønne udearealer og en rolig beliggenhed i et trygt kvarter tæt på legeplads og natur.

Boligen byder på et åbent køkken med god skabsplads og mulighed for at have familien samlet under madlavningen. Køkkenet ligger i åben forbindelse til spisestuen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt til både hverdag og gæster.

Villaen rummer fem værelser samt et masterbedroom med eget badeværelse – en oplagt løsning for familien, der ønsker fleksibilitet og plads til både børn, hjemmekontor og hobbyrum. Derudover findes et praktisk bryggers med god skabsplads til opbevaring og hverdagens gøremål.

Udendørs venter en stor, idyllisk og særdeles velholdt have, hvor der er plads til leg, afslapning og udeliv året rundt. Der er to terrasser til boligen – en foran huset, som er nedsænket, så du sidder i læ for vinden og kan nyde udelivet i fred, samt en terrasse med plads til grill og hyggelige stunder i haven.

Til ejendommen hører desuden en garage og en indkørsel med god plads. Beliggenheden er rolig og børnevenlig med et trygt nærmiljø og en stor legeplads tæt på, samtidig med at du har kort afstand til hverdagens fornødenheder i Ødsted.

Kirkestien 35 er oplagt for familien, der ønsker en velholdt, rummelig bolig med plads til både familieliv og hverdagspraktik – alt sammen omgivet af grønne rammer i et roligt kvarter.

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: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026



Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

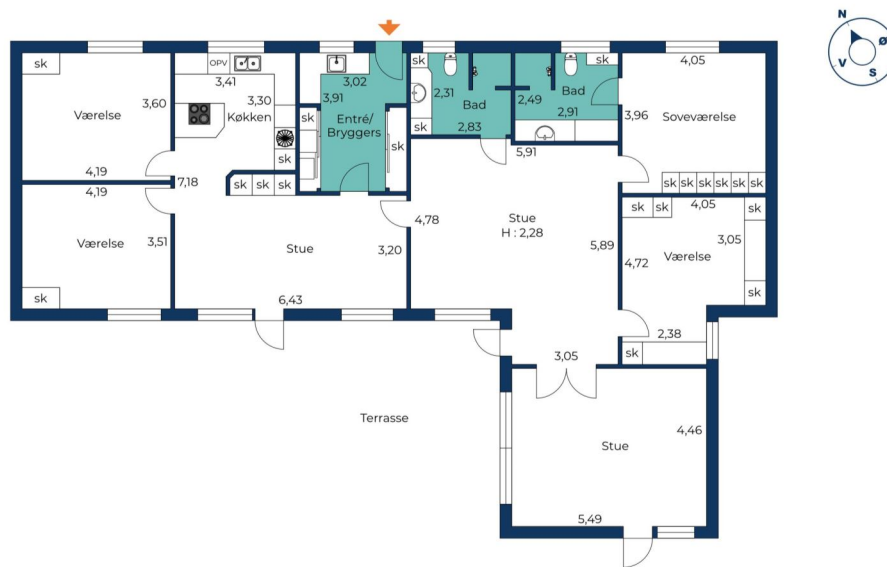
Dato: 19.01.2026



Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 de Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381532
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1974/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.789.000 kr.
Grundværdi:	649.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.431.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	519.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	814 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Carport:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 23.09.1982 Dok om naturgas/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Ovn: Voss
Emhætte: Falmec
Kogeplader: Voss
Køleskab: Liebherr
Opvaskemaskine: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 26.350,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers faktiske forbrug for 2024 kr. 16.908,83

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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.

Områdeklassificeret forurening

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

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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



Adresse: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.299	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.345.000
Grundskyld	kr.	5.452	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	9.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Renovation	kr.	4.131	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	148	I alt	kr.	2.380.868
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.754			

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 12.373 md./ 148.475 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.299 md./ 123.585 år v/23,30%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

19.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Kirkestien 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 701-7304
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.000.000	1.033.863	1.026.887	DKK	2,96	40.287	23,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

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.