



REAL

Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	1.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.899	Grund m ²	782
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **7032058**

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: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026



Rummelig familiebolig i børnevenligt kvarter

I Ødsted – en rolig by tæt på Vejle – finder du denne charmerende villa, der kombinerer trygge rammer, god plads og en beliggenhed, som gør hverdagen nem. Byen har alt inden for gåafstand: indkøb, skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og en naturlegeplads, der inviterer til leg og fællesskab.

Villaen er opført i 1973 og har efterfølgende fået en spændende tilbygning, som giver huset sin helt særlige karakter. Med 172 m² bolig får du en planløsning, der er oplagt til børnefamilien med fire værelser et badeværelse og ekstra toilet – Her er masser af albuerum til alle familiens behov og mulighed for separat forældreafdeling.

Husets hjerte er det store køkken/alrum og stue, hvor familien naturligt samles. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede terrasse og den sydvendte have, som forlænger udesæsonen og skaber perfekte rammer til både rolige hverdagsaftener og hyggelige sammenkomster. Dertil kommer et praktisk bryggers, en stor entré, et badeværelse og et ekstra gæstetoilet – funktionelt indrettet til familielivet.

Udenfor venter en rummelig have med plads til leg og afslapning, en flisebelagt indkørsel samt en carport, der efter behov kan udnyttes eller ombygges.

Samtidig er beliggenheden ideel, da byen ligger centralt placeret mellem Vejle, Kolding og Billund, som alle ligger indenfor ganske kort tid i bil. Herudover kan motorvej E45 nås på blot ca. 15 minutter. Det betyder, at mange arbejdspladser og byernes tilbud er inden for kort køreafstand – uden at gå på kompromis med roen og trygheden ved at bo i et lokalsamfund.

Kirkestien 28 er kort sagt et hjem med plads til livet – i en by, hvor børn kan vokse op trygt, og familien kan nyde både fællesskab, natur og nem adgang til by og arbejde.

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.

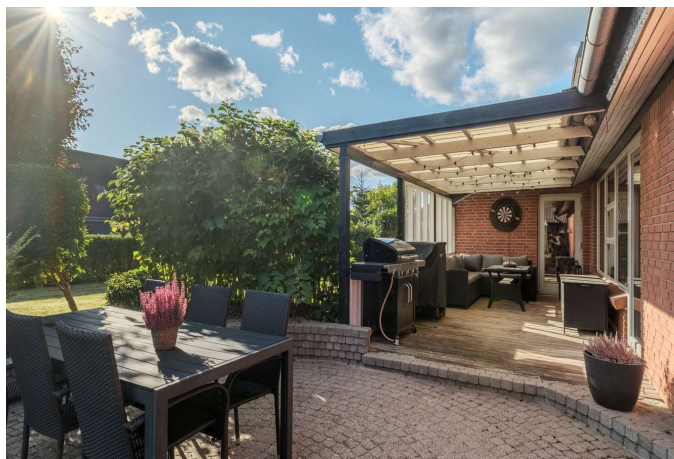
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Martin Nielsen

Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

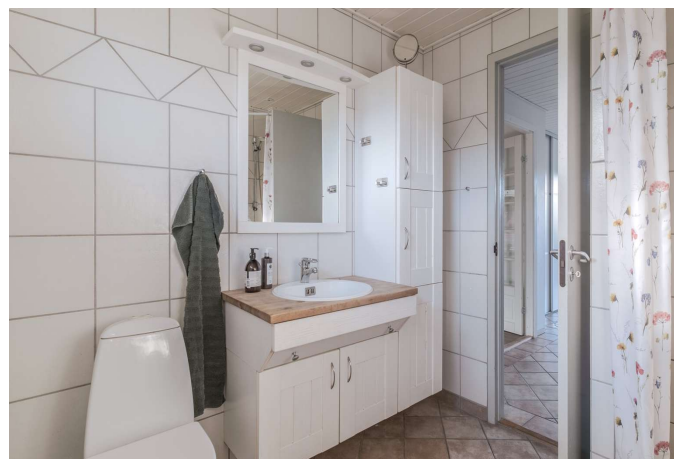
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

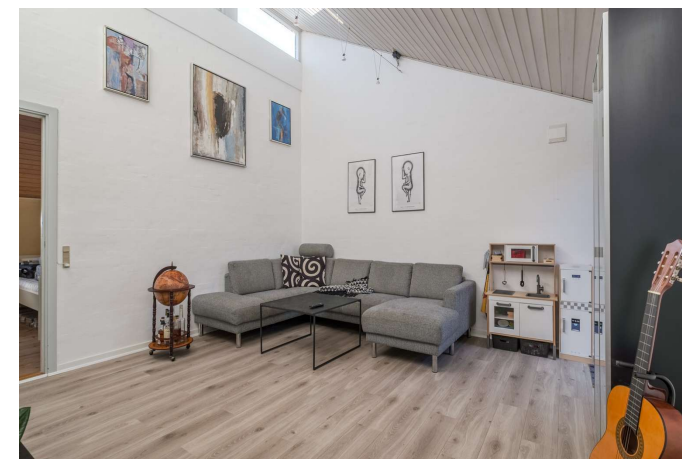
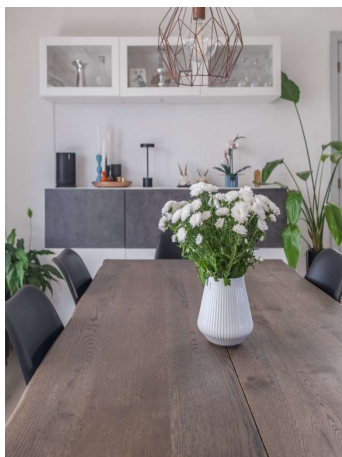
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

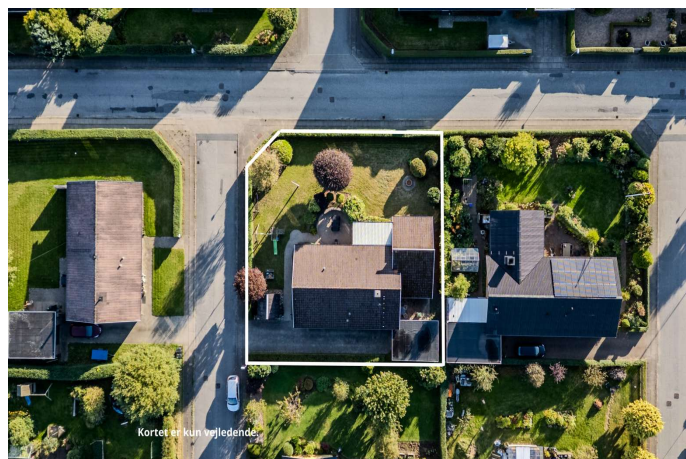
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026



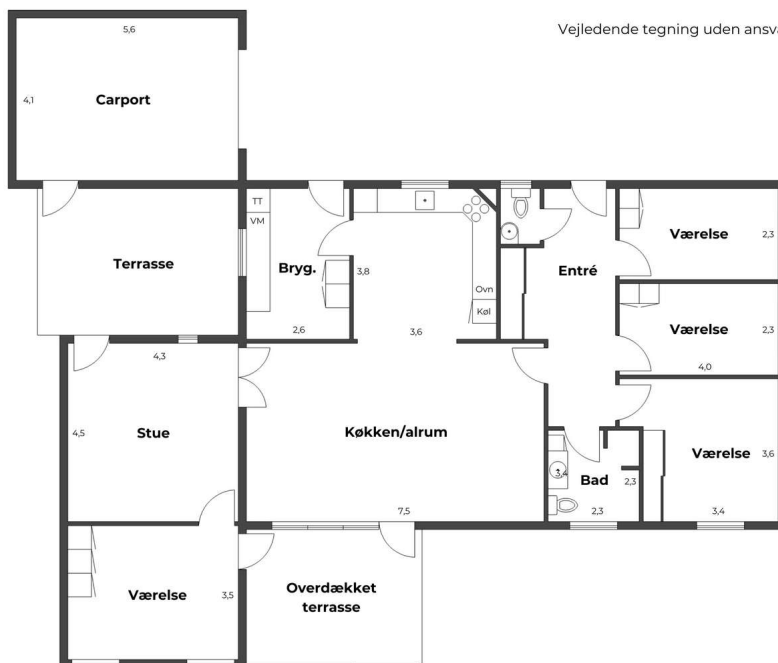
Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 11bo Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 4381489
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.519.000
Grundværdi: 472.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.215.200
Grundlag for grundskyld: 377.600

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 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: 08.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.11.1982 - anm byrder, anm hæftelser Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 3: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 24.B.2 - Boligområde ved Ammitsbølvej og Ribevej i Ødsted

Tilbehør:

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

KøleskabIndbygningsovnKomfurEmhætteOpvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.952 Forbrug: 1.512 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.198
Grundskyld	kr.	3.965
Renovation	kr.	4.020
Skorstensfejning	kr.	673
Rottebekæmpelse	kr.	127
Husforsikring	kr.	7.801

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

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. 22.783

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 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7032058
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 23.03.2026

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

Jordforurening

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

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-/år-soppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte

kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Olietank

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en "allerede tømt og sandfyldt" olietank på ejendommen.

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