



REAL

Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	172
Kontantpris	1.775.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.899	Grund m2	782
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **7032058**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen
CVR-nr. 34598436
Grønnegade 6 / 7100 Vejle
Tlf. 75 72 33 33 / vejle@mailreal.dk
www.bent-hbnielsen.dk

REAL

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 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

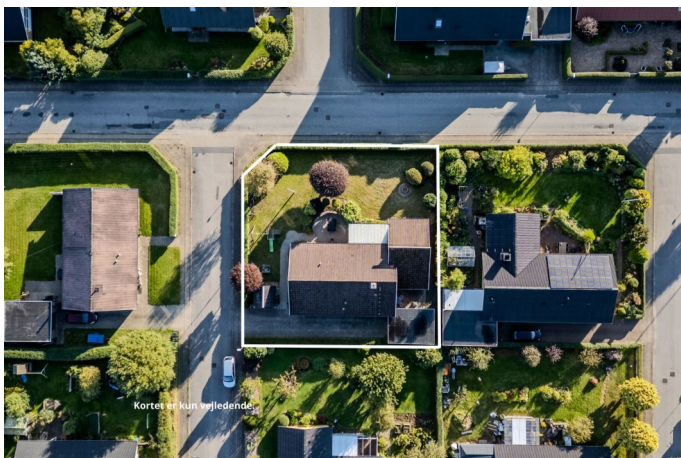
Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026



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. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 bo Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381489
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	782 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 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. 12.11.1982 Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Kommuneplan og planramme nr. 24.B.2.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Køleskab

Indbygningsovn

Komfur

Emhætte

Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.952 Forbrug: 1.512,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

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 i 2025.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Ang. ejendommens brændeovn: Produktionsår ukendt.

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Olietank

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



Adresse: Kirkestien 28, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.775.000
Grundskyld	kr.	3.965	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Renovation	kr.	4.020	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	673	I alt	kr.	1.803.307
Rottebekæmpelse	kr.	127			

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.784

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.549 md./ 114.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.876 md./ 94.511 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 4% 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: 28.01.2026
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 28, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.775.000

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

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.326.143	1.438.207	1.404.967	DKK	3,59	87.152	27,75	3,10			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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen 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.