

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	270
Kontantpris	16.898.000	Andre bygninger	1.844
Ejerudgift	4.652	Grund ha	48,1477
Byggear	1906	Energimærke	F

Sagsnr. **7031773**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

Beskrivelse:

Her udbydes en lystejeendom ud over det sædvanlige. I byen Ødsted, midt mellem Vejle, Kolding og Billund, ligger landejendommen Overbygaard med i alt 48 ha. jord og virkelig mange udnyttelsesmuligheder. Der er lige gode muligheder for at bruge alle faciliteterne selv og for at benytte nogle af dem til erhverv. Størstedelen af ejendommens jordtilliggende bliver drevet som landbrugsjord, men en stor del af jorden ligger i et område der godkendt til byudvikling, hvorfor der også er rigtig gode investeringsmuligheder.

Gården har et pænt og velholdt bygningssæt og ud over det flotte stuehus som rummer hele 391 etagemeter og parklignende have, er her nogle gode og anvendelige udbygninger indrettet, som lager, værksted og kontor/butik – der forefindes i alt 7enheder/lejemål, hvoraf der er udlejet lokaler til frisør samt fodplejer, samt tre ledige kontorlejemål. De øvrige bygninger er ligeledes 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 brus.

Læs videre på næste side.

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. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

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.

For de iderige og foretagsomme er der næppe grænser for, hvor mange spændende projekter, der kan føres ud i livet med denne skønne ejendom.

Jordarealer/udstykningspotentiale

En del af jordtilliggenet er reguleret ved lokalplan nr. 1060. områdets anvendelse er åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

En del af jordtilliggenet er reguleret ved planramme 24.B.9. Områdets anvendelse er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner.

En del af jordtilliggenet er reguleret ved lokalplan nr. BO 5.7.1 ER 5.5.1 - Boligområde og erhvervsområde mellem Lysholtvej, Ammitsbølvej, Ødsted.

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

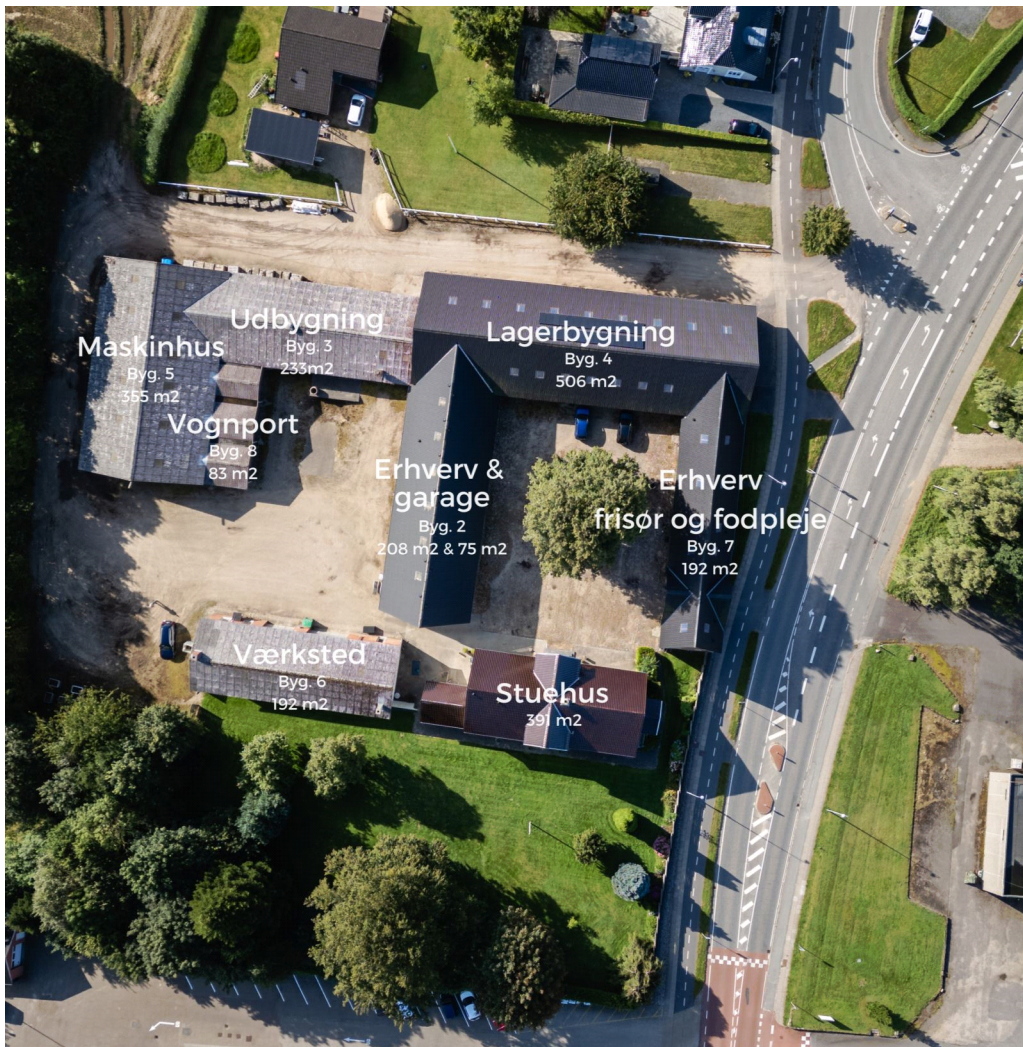
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026





Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
27 y Ødsted By, Ødsted	4,6205 ha	2.340 m ²
9 fi Ødsted By, Ødsted	25,4113 ha	735 m ²
9 a Ødsted By, Ødsted	16,6900 ha	3.185 m ²
9 ff Ødsted By, Ødsted	1,4259 ha	0 m ²
Arealer i alt	48,1477 ha	6.260 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Garage og erhvervslokaler	283 m ²	
Nr. 3 Lager og kontor	233 m ²	
Nr. 4 Lagerbygning	506 m ²	
Nr. 5 Maskinhus	355 m ²	
Nr. 6 Værksted	192 m ²	
Nr. 7 Erhverv - frisør & fodpleje	192 m ²	
Nr. 8 Carport-vognport	83 m ²	
Bygningsareal i alt	1.844 m ²	

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

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

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er *Afløbsforhold*: Separatkloakeret:
spildevand + tag- og overfladevand

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	27 y Ødsted By, Ødsted m.fl.
BFE-nr.:	9109668
Zonestatus:	Byzone/landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig - privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmpumpe - Jordvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	9.200.000 kr.
Grundværdi bolig:	24.706.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	665.520 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	48,1477 ha
- heraf vej	6.260 m ²
Boligareal i alt:	270 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.844 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. 11.11.1111 Dok om stilladser mv,
Nr. 2 lyst d. 27.11.1877 Vandingskontrakt for Vork-Ødsted kanal
Nr. 3 lyst d. 04.04.1932 Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 17.12.1942 Dok om ret for Geodætisk Institut over et stykke af 9A
Nr. 5 lyst d. 27.11.1969 Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 06.08.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 7 lyst d. 19.03.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 8 lyst d. 13.10.1982 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 2B
Nr. 9 lyst d. 25.11.1988 Dok om forbud mod fodring af udsatte fisk,
Nr. 10 lyst d. 01.08.1997 Dok. ang. markoverkørsler m.v.
Nr. 11 lyst d. 01.08.1997 Dok om byggelinier mv
Nr. 12 lyst d. 30.12.1998 Lokalplan.
Nr. 13 lyst d. 11.11.1999 Dok om afløbsledning mv.
Nr. 14 lyst d. 18.11.1999 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 15 lyst d. 09.02.2009 Frafaldserklæring, vedr. 9 a,
Nr. 16 lyst d. 03.05.2021
Nr. 17 lyst d. 14.12.2021
Plannummer 24.B.5
Plannummer 24.B.9
Plannummer 24.C.2
Plannummer 24.E.3

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.000 Forbrug: 36.154,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport og ejerskifteforsikringstilbud udarbejdes ikke grundet status af landbrug.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Elinstallationsrapport udarbejdes ikke grundet status af landbrug.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 udnyttet tagetage.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 2024.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes 1 stk. brændeovn/pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur..

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret beskyttede sten- og jorddiger, skovbyggelinje etc.



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.898.000
Husforsikring	kr.	42.291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	103.250
Renovation	kr.	3.633	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Antenneforening	kr.	3.000	I alt	kr.	17.008.750
ansl. div. afgifter	kr.	3.500			

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 55.818

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: 845.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 90.270 md./ 1.083.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 74.463 md./ 893.559 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: 29.01.2026
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: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 16.898.000

Sagsnr.: 7031773
Ejerudgift/md.: kr. 4.652

Dato: 29.01.2026

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

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.