

REAL



Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.790	Grund m ²	1.077
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7780**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.dk/vejle

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: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026



Totalrenoveret bolig med god beliggenhed

Centralt beliggende i Ødsted finder du denne indbydende og velholdte villa fra 1960'erne, som i 2021 blev totalrenoveret. Her får du en bolig, hvor beliggenheden er i top – med skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport inden for kort afstand. Samtidig ligger skønne naturområder lige uden for døren, hvilket giver optimale rammer for et aktivt udeliv. I Ødsted bliver beliggenheden ganske enkelt ikke meget bedre, hvis man ønsker at bo tæt på hverdagens faciliteter.

Boligens placering giver desuden nem og hurtig adgang til både Vejle, Billund og Kolding, hvilket gør ejendommen særligt attraktiv for pendlere. Området omkring Ødsted er kendetegnet ved sin smukke og varierede natur med gode muligheder for både vandre- og cykelture i rolige omgivelser.

Ejendommen er opført i 1963 og fremstår i dag helt indflytningsklar. Der er foretaget en række væsentlige forbedringer, herunder udskiftning af taget, installation af nyt gasfyr samt udskiftning af vinduer. Køkken og bryggers er ligeledes renoveret hvilket bidrager til boligens pæne og velholdte udtryk.

Indvendigt byder boligen på en velfungerende og familievenlig planløsning. Her mødes man af en lys og indbydende entré i forbindelse med bryggers, to gode og regulære børneværelser, et stort soveværelse med walk-in, badeværelse med brus. Køkken/alrum/stue som er boligens samlingspunkt, rummer plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Her skaber brændeovnen en varm og hyggelig atmosfære, og de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald.

Boligen fremstår overalt pæn, velholdt og indflytningsklar – her er der blot tale om at flytte møblerne ind og føle sig hjemme.

Udendørs får du en skøn, sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen og aftenen, en flot anlagt og overskuelig have samt en lukket garage med integreret redskabsrum, der giver god plads til både bil og opbevaring.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026



Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026

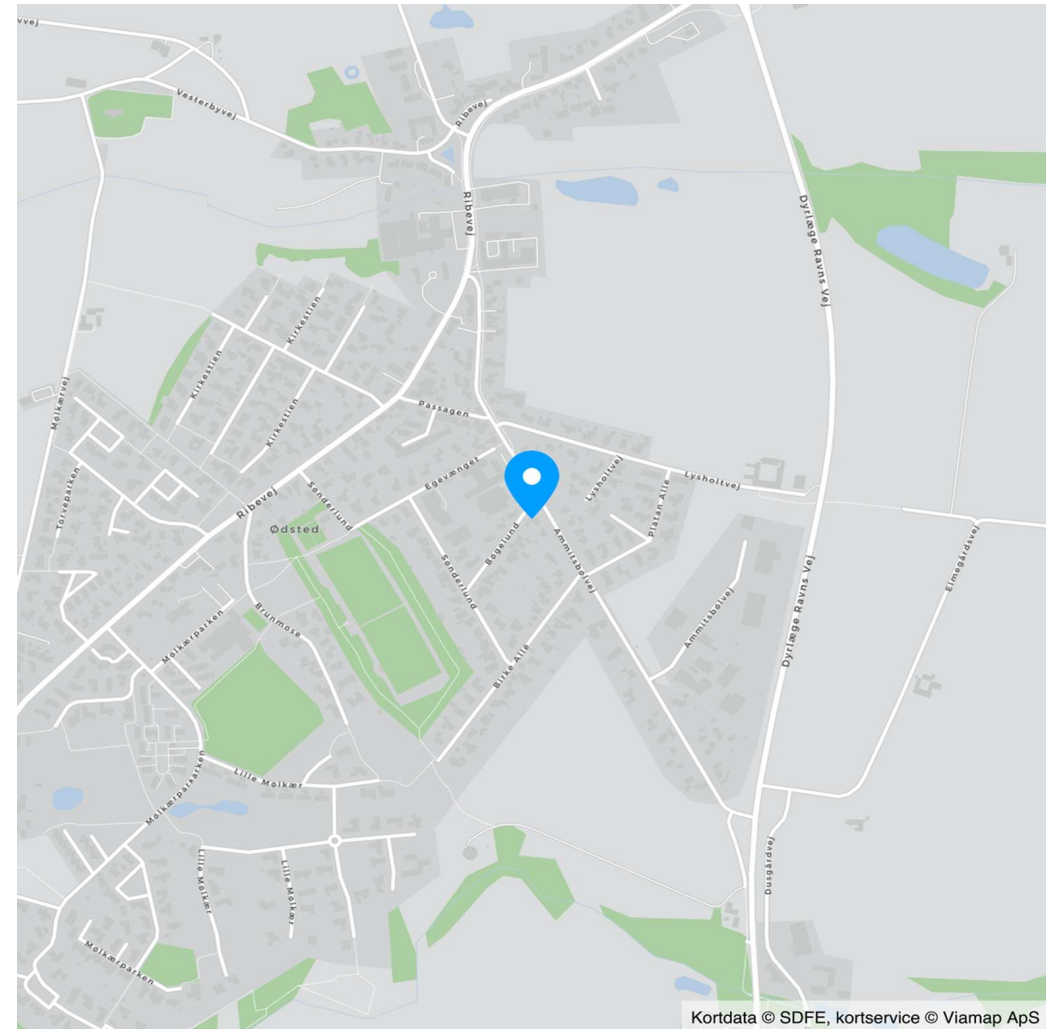
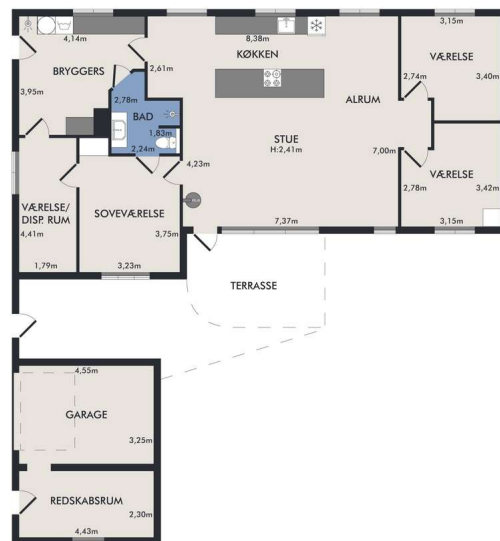




Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9bc Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 4381299
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.393.000
Grundværdi: 948.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.114.400
Grundlag for grundskyld: 758.400

Arealer**

Grundareal: 1.077 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 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: 20.05.1958 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld 52_AE_512
- Nr. 2: 13.09.1958 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld 52_AE_498
- Nr. 3: 30.04.1984 - Dok om tilbygning mv, Prioritet forud for pantegæld 52_AE_530
- Nr. 4: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 5: 23.03.2018 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand
- Nr. 5: 23.03.2018 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand

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):

, Ovn (Junker), Opvaskemaskine (Leonard), Køleskab (Altus), Kogeplade (Elica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.035 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.683	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.963	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse	kr.	113	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Skorstensfejning	kr.	694	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation 2026	kr.	4.025	I alt	kr.	1.822.676
Husforsikring, anslået	kr.	3.000			

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. 21.479

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 9.811 md. / 117.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.016 md. / 96.197 år v/24,29 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bøgelund 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7780
Ejerudgift/md.: kr. 1.790

Dato: 27.04.2026

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

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovn

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.

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 160.300 jf. tingbogsattest pr. d. 06.02.2026

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.

Vi glæder os til at møde dig.