



REAL

Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	270
Kontantpris	6.385.000	Andre bygninger	1.844
Ejerudgift	5.662	Grund ha	1,2963
Byggear	1906	Energimærke	F

Sagsnr. **7031773B**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

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

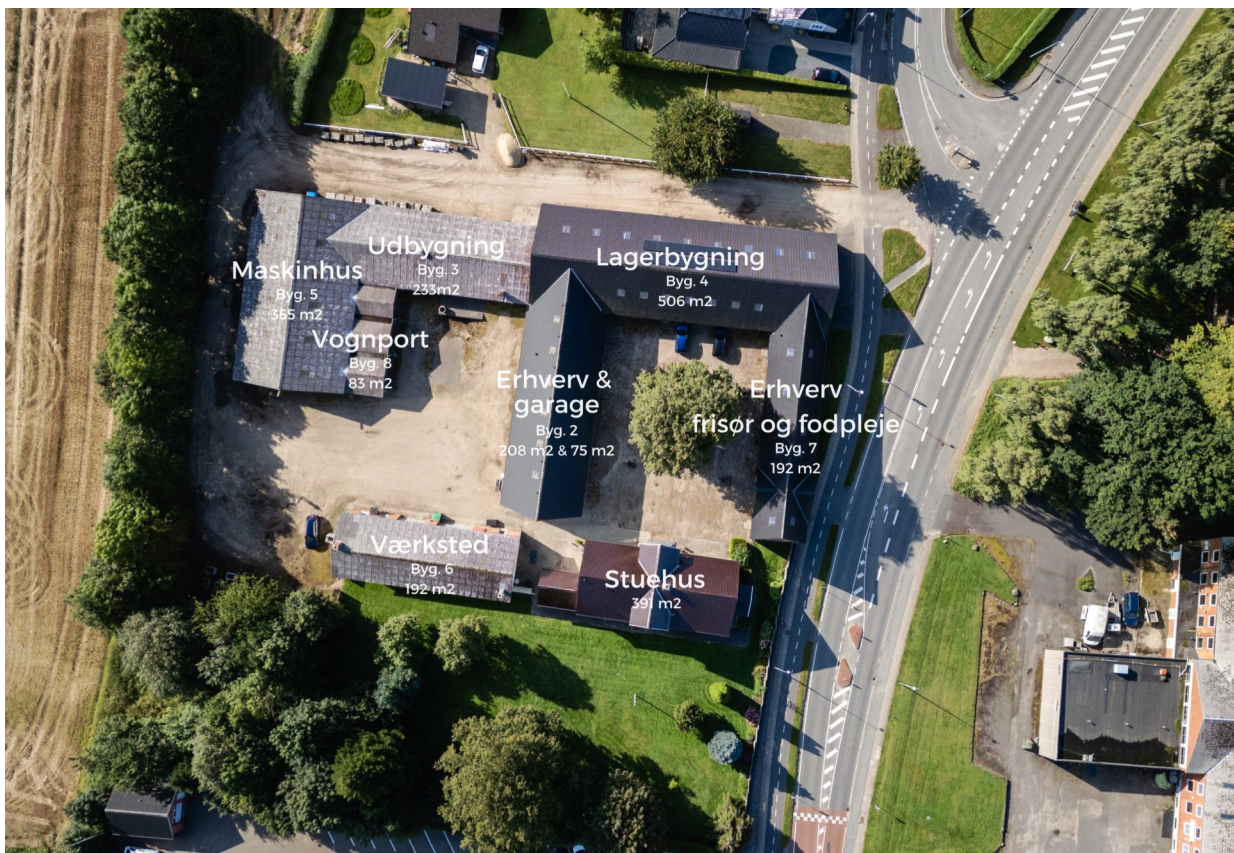
Salgsopstilling

Formulærens 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. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

For de iderige og foretagsomme er der næppe nogen grænser for, hvor mange spændende projekter der kan føres ud i livet med denne skønne ejendom som udbydes med 1,29 ha. jord. Ejendommen er endnu ikke udstykket, hvorfor der kan være mulighed for at være medbestemmende omkring mere eller mindre jordtilliggende.

I byen Ødsted, midt mellem Vejle, Kolding og Billund, ligger landejendommen Overbyggaard. Ejendommen rummer gode muligheder for at bruge alle faciliteterne selv eller for at benytte nogle af dem til erhvervsmæssigt.

Gården har et pænt og velholdt bygningssæt og ud over det flotte stuehus som rummer hele 391 etagemeter og en parklignende have, er her nogle gode og anvendelige udbygninger indrettet, som lager, mekanikværksted 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 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.

På Overbyggaard 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.

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. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

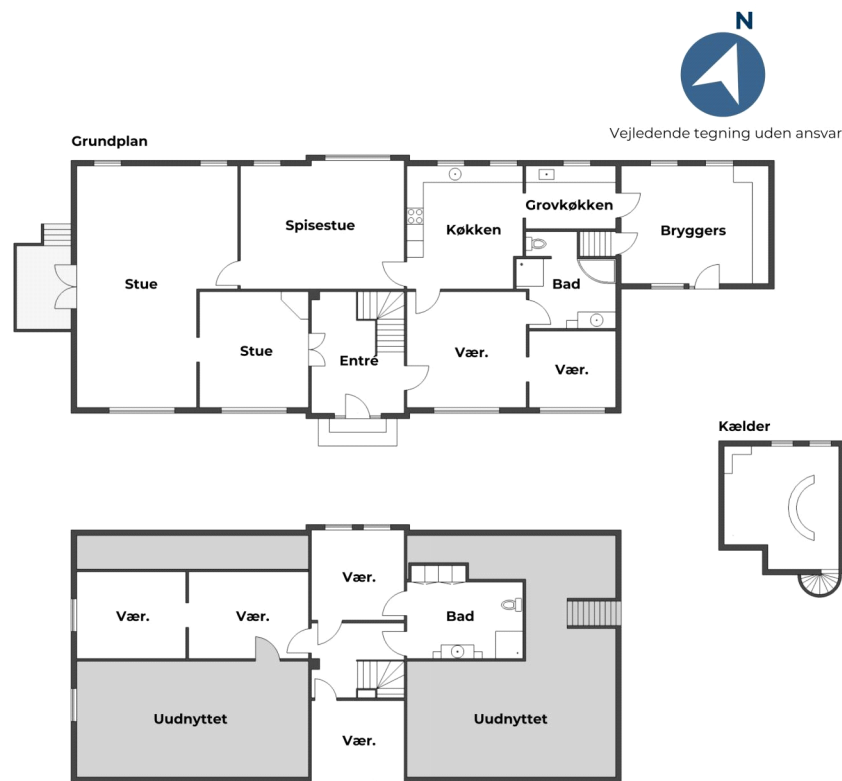
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

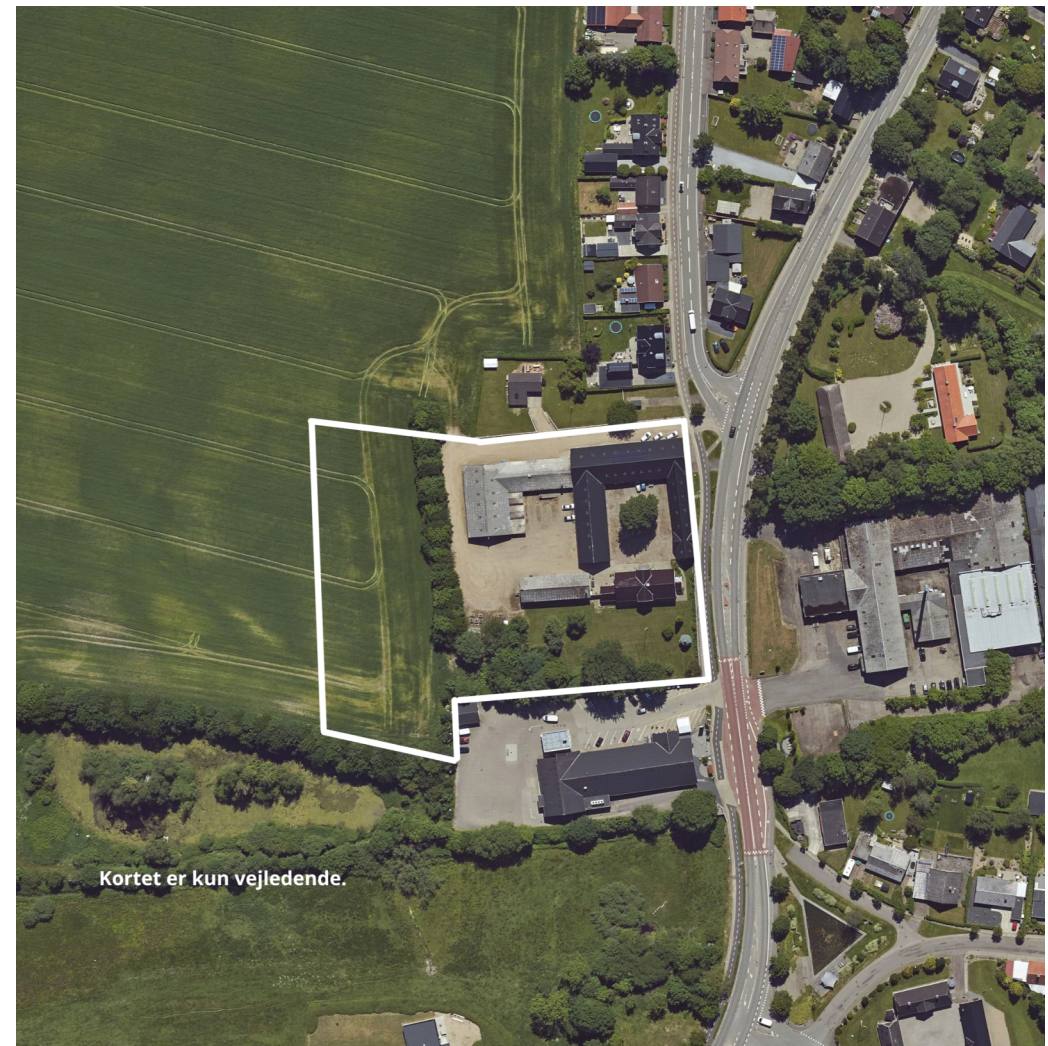
Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026



REAL

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





Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

9 a Ødsted By, Ødsted

Arealer i alt

Areal

1,2963 ha

1,2963 ha

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

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ☒ Nej

___ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ☒ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2	Garage og erhvervslokaler
Nr. 3	Lager og kontor
Nr. 4	Lagerbygning
Nr. 5	Maskinhus
Nr. 6	Værksted
Nr. 7	Erhverv - frisør & fodpleje
Nr. 8	Carport-vognport

Areal

283 m²

233 m²

506 m²

355 m²

192 m²

192 m²

83 m²

Heraf boligareal

Bygningsareal i alt

1.844 m²

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

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	9 a Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	9109668
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig - privat/fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Vardepumpe -Jordvarmeanlæg
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	5.364.000 kr.
Grundværdi bolig:	11.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	2.166.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	22.529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.291.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	8.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	1,2963 ha
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. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.000 Forbrug: 36.154,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe -Jordvarmeanlæg
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport og ejerskifteforsikringstilbud er ikke udarbejdet endnu.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Elinstallationsrapport er ikke udarbejdet endnu.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.385.000
Grundskyld bolig	kr.	92	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Husforsikring	kr.	17.336	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.633			
Forsikring udhusbygninger	kr.	24.995	I alt	kr.	6.432.750

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

67.941

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.151 md./ 409.815 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.170 md./ 338.041 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. 6.385.000

Sagsnr.: 7031773B
Ejerudgift/md.: kr. 5.662

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 5.364.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000,-

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 24.706.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 2.166.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 22.529.000,-.

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

Ejendom vurderet som landbrugsejendom og ikke endelig udstykket

Køber gøres bekendt med, at ejendommen på nuværende tidspunkt er vurderet som landbrugsejendom, og at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende, samt udstykning kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Dette kan få betydning for hvordan ejendommen vurderes fremadrettet, ligesom det kan medføre et andet beskatningsgrundlag. I nærværende salgsoptstilling er ejendomsværdien og grundværdien noteret i henhold til den aktuelle foreløbige vurdering for 2023. I nærværende salgsoptstilling er beskatningsgrundlaget oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er med udgangspunkt heri.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig, Hvilket det formodes, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Den i salgsoptstillingen noteret ejerudgift, og brutto/netto ydelse kan derfor afvige fra det i salgsoptstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Udstykning

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen endnu ikke er udstykket, og at der kan være mulighed for at tilkøbe mere eller mindre jord.

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 udnyttet tagetage og 40 m2 udnyttet tagetage.

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.