



REAL

Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	113
Kontantpris	845.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.538	Grund m2	734
Byggear	1961	Energimærke	G

Sagsnr. **7032075**

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: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Ved Ødsteds hyggelige gadekær, hvor landsystemningen stadig lever, finder du denne spændende villa opført i 1961 og tegnet af arkitekt Helge Andreassen. Her kan du bosætte dig med en unik kombination af historie, natur og byens bekvemmeligheder – indkøb, skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter, ligger i gåafstand fra huset. Fortsætter du ud af Vesterbyvej, så føres du forbi kirken og videre ud i det åbne landskab, mens din egen grund mod syd grænser direkte op til grøn natur.

Villaen rummer 113 m² i grundplan samt yderligere 113 m² i kælderen, hvilket giver masser af plads og muligheder. Stueplan byder på en pæn entré, et køkken med spiseplass og en lys stue med skøn udsigt til haven og naturen – samt direkte udgang til terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fred og ro. Derudover er der tre værelser og et badeværelse i stueplan.

Kælderen åbner for et væld af anvendelsesmuligheder: fire disponible rum, et bryggers, et ekstra badeværelse og en garage. Med både indvendig og udvendig adgang kan kælderen bruges til hobby, opbevaring, gæster eller måske en hjemmebaseret virksomhed – kun fantasien sætter grænser.

Ejendommen fremstår i sin originale stil både ude og inde, hvilket gør den oplagt til modernisering. Her kan de kommende ejere sætte deres eget præg og skabe et hjem, hvor fortidens charme møder nutidens komfort.

Samtidig er beliggenheden et stort aktiv: Ødsted ligger centralt i Trekantsområdet med kun ca. 15/20 minutters kørsel til motorvej E45, samt byerne Vejle, Kolding og Billund – Her er hverdagen enkel at få til at fungere.

Vesterbyvej 11 er kort sagt en bolig med sjæl, atmosfære og et stort potentiale – perfekt til dig, der ønsker at bo naturskønt, centralt og med mulighed for at skabe dit helt eget hjem.

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: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

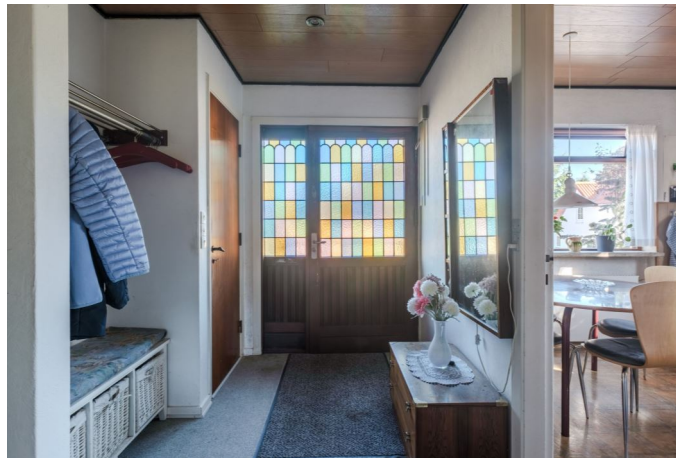
Dato: 12.11.2025



Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025



Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025



Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025



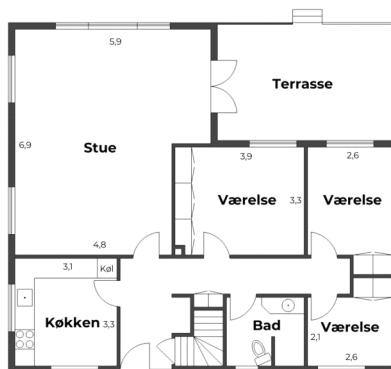
Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



ortet er kun vejledende.

Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 g Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381143
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.241.000 kr.
Grundværdi:	447.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	992.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	357.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	734 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	113 m ²
Carport:	19 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. 23.09.1982 Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Kommuneplan, herunder planramme 24.B.1.

Tilbehør:

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

Køleskab

Elkomfur mrk. Voss

Emhætte mrk. Gorenje

Opvaskemaskine mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.400 Forbrug: 4.460,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

I forhold til det beregnede forbrug, så har sælger oplyst, at der har været et faktisk forbrug i 2023/2024 på mellem 1.166 - 1.730 m3 gas.

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 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 G.

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 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 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.



Adresse: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.063	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	3.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	5.764	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.778	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	867.109
			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		18.453			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.490 md./ 41.876 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.912 md./ 34.941 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 3 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: 10.11.2025
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: Vesterbyvej 11, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 7032075
Ejerudgift/md.: kr. 1.538

Dato: 12.11.2025

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.