



REAL

Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.579	Grund m2	730
Byggear/ombygget	1936/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **701-6714**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Brunmose 21 – en charmerende bolig beliggende på en rolig vej omgivet af naturskønne omgivelser i Ødsted. Denne ejendom byder på en funktionel indretning med masser af muligheder for at skabe dit drømmehjem.

Bemærk der løbende er renoveret rigtig meget på ejendommen, bl.a. Facaden er netpudset og malet i 2025

Tag på selve huset er lagt i 2009 - Degra elegance. Den lille sidebygning med badeværelse er taget ikke skiftet af sælger.

Vinduer - Her er de fleste fra 2022 og dørene 2019

Køkken fra 2009 mærke Designa

Ny trappe til 1. sal 2013

Huset byder velkommen med en rummelig entré, der fører videre til det hyggelige køkken med åben forbindelse til stuen. Her er der plads til både hyggelige middage og afslapning i stueområdet, som har direkte adgang til en lys udestue – perfekt til at nyde en kop kaffe og udsigten til den grønne have.

Stueplan rummer også et praktisk bryggers, et badeværelse og flere disponible rum, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er opbevaring, hobbyrum eller kontor.

På første sal finder du et dejligt soveværelse, et ekstra værelse samt en lille repos, der kan fungere som kontorhjørne eller læsekrog. Denne etage er ideel til børnefamilien eller parret, der ønsker separat soveafdeling.

Udenfor kan du nyde en skøn terrasse med plads til udendørs ophold og hygge i

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: Henrik Grønkjær

Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

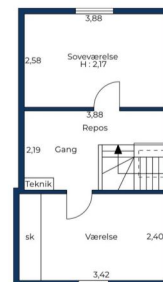
Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026

Stueplan



1. sal



Vejledning tegning uden ansvar.



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	25 f Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381701
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1936/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.159.000 kr.
Grundværdi:	575.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	927.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	460.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	730 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	22 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	14 m ²
Udhus:	22 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. 12.07.1982 Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Lokalplaner:
Offentlig formål, boldbane ved Ribevej, ødsted

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033
Offentligt område ved Brunmose i Ødsted
Boligområde ved Brunmose i Ødsted

Tilbehør:

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

Kogeplade: Schott
Emhætte: Ukendt
Opvaskemaskine: AEG
Køleskab: SAMSUNG
Ovn: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Planforhold

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

Vejforhold:

Det gøres opmærksom på at der et årligt beløb på kr. 300.- til vedligeholdelse af vej.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 200.000 jf. tinglyssattest pr. d. 25.06.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.038 Forbrug: 1.430,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	4.830	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.499	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	46	I alt	kr.	1.268.350
Vedligehold af vej	kr.	300	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		18.950			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.702 md./ 80.427 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.527 md./ 66.328 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: Brunmose 21, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 701-6714
Ejerudgift/md.: kr. 1.579

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	781.449	781.449	787.241	DKK	2,76	57.437	21,25	3,66			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

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.