

REAL



Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.725	Grund m2	991
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **7031724**

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 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

I det trygge og populære Ødsted finder du denne velbyggede villa fra 2006 – et hus, der imponerer med en god og funktionel planløsning, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Boligen rummer 126 m² og er opført af Give Huset med fokus på kvalitet, praktisk og et tidløst udtryk. Indretningen er gennemtænkt og byder på forældresoveværelse, to gode børneværelser, badeværelse, et praktisk bryggers samt et lyst og centralt køkken/alrum med videre adgang til en stor stue. Her ligger husets naturlige samlingspunkt – et rum med god plads til både hverdagsliv, fællesskab og gæster.

Planløsningen er ideel til både par og børnefamilier, da den skaber en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling, samtidig med at fællesarealerne binder hjemmet smukt sammen.

Grunden er på 991 m² og byder på en stor, åben græsplæne med masser af plads til leg og udeliv. Haven er anlagt med god afstand til naboer og giver rig mulighed for at sætte sit eget præg – hvad enten drømmen er køkkenhave, blomsterbede, bålplads, drivhus, trampolin eller gyngestativ. Haven og terrassen vender mod vest, så du kan nyde eftermiddagssolen og de lange sommeraftener på den delvist overdækkede terrasse.

Ejendommen har en flisebelagt indkørsel med gode parkeringsforhold, integreret carport, praktisk redskabsrum og et overdækket indgangsparti, som gør hverdagen nem og komfortabel – også i regnvejr.

Beliggenheden i Ødsted er særdeles attraktiv. Her bor du i et velfungerende og børnevenligt lokalsamfund med skole, børnehave, idrætsfaciliteter, offentlig transport og dagligvareindkøb inden for kort gåafstand. Samtidig er der nem adgang til Vejle, Kolding og Billund, som alle nås på cirka 15/20 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: Claus Martin Nielsen

Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026



Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026



Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026



Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



Kortet er kun vejledende.

Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	8 æ Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	9932100
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.807.000 kr.
Grundværdi:	552.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.445.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	441.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	991 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	19 m ²
Integreret Udhus:	11 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan nr. 24.B.4.

Nr. 1 lyst d. 22.11.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv

Nr. 2 lyst d. 27.11.1969 Dok om byggelinier mv

Nr. 3 lyst d. 16.10.1978 Lokalplan, Prioritet forud for pantegæld

Nr. 4 lyst d. 06.08.1979 Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 5 lyst d. 04.09.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

Tilbehør:

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

Køleskab, keramisk komfur, emhætte, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 9.225 Forbrug: 750,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmeforbruget er oplyst af sælger og gælder for perioden 1/1/2023 til 31/12/2023.

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 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 C.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.



Adresse: Ribevej 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.637	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Husforsikring	kr.	4.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.035	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	1.822.272
			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		20.705			

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 9.639 md./ 115.669 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.950 md./ 95.396 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: 30.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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 97, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 7031724
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 02.02.2026

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.276.000	1.276.000	1.047.547	DKK	1	26.316	26,25	3,50			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

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.