



REAL

Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	3.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.190	Grund m2	1.020
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **7032095**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen
CVR-nr. 34598436
Grønnegade 6 / 7100 Vejle
Tlf. 75 72 33 33 / vejle@mailreal.dk
www.bent-hbnielsen.dk

REAL

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: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

På den hyggelige og lukkede villavej Lindagerparken i Ødsted møder du denne solide og fuldmurede kvalitetsvilla fra 2008. Hjemmet rummer hele 187 m² bolig samt en sjældnen stor og integreret garage på hele 73 m². Her får du et hjem, hvor funktionalitet, lys og god byggeskik går hånd i hånd – perfekt til familien, der ønsker både rummelighed og moderne komfort.

Villaens hjerte er uden tvivl det store køkken/alrum med loft til kip, ovenlysvinduer og vinduespartier, der giver rummet et skønt, lyst og luftigt udtryk. Her strømmer lyset ind fra flere sider, og udgangen direkte til haven gør, at inde- og udeliv smelter naturligt sammen. I åben forbindelse ligger den store stue, som ikke blot fungerer som en traditionel tv-stue – her er der nemlig masser af plads, fleksibilitet og mulighed for at indrette læsehjørne, hygekroge, spilleområde eller noget helt tredje.

Boligen byder på en gennemtænkt værelsesafdeling med i alt tre gode børneværelser og et badeværelse i tilknytning, mens forældreafdelingen er placeret separat med walk-in-closet og eget badeværelse. Det praktiske bryggers ligger bekvemt ved indgangen fra garagen – en stor fordel i hverdagen.

Huset opvarmes via naturgas kombineret med solfangere, hvilket sikrer en lav varmeudgift, og der er desuden ventilationsanlæg, der giver et sundt og behageligt indeklima året rundt.

Grunden på 1.020 m² er anlagt med en bred, flisebelagt indkørsel og en ugeneret have, der primært består af en stor græsplæne, frugttræer og grøn beplantning. Haven er optimalt orienteret i forhold til solen, så du får sol fra tidlig formiddag og helt frem til solnedgang – perfekt til både grill, leg og afslapning.

Beliggenheden er et stort plus: Her bor du i gåafstand til både vuggestue, børnehave, skole, idrætsfaciliteter og offentlig transport, samtidig med at området er roligt og trygt. Ødsted er kendt for sit stærke lokalsamfund, og samtidig har du kort afstand til både Vejle, Kolding og motorvejsnettet, som kun ligger en 10/15 minutters køretur væk.

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: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



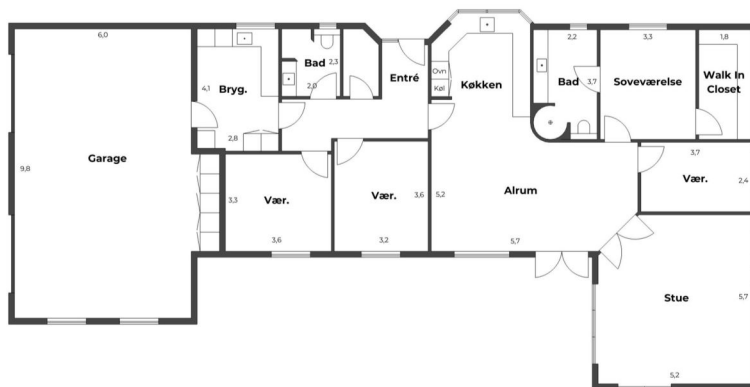
Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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

Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	11 c Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	9932098
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat-fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	1.020 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	73 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. 07.12.2007 Lokalplan 5.4.1.
Kommuneplan/rammeområde: 24.B.4.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.950.000 kr.
Grundværdi:	670.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.360.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	536.000 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Siemens

Ovn mrk. Siemens

Kogeplade mrk. Siemens

Emhætte

Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026

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:

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.

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptilling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 førstkommande vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 1.079,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Solfanger
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er ikke udarbejdet endnu.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport er endnu ikke udarbejdet. Dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.036	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	5.628	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	3.704	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.566	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	3.331.650
Rottebekæmpelse	kr.	147			

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 26.281

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.681 md./ 212.169 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.583 md./ 175.001 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: 22.01.2026
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: Lindagerparken 1, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 7032095
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lindagerparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.