



REAL

Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	200
Kontant	5.495.000	Andre bygninger	1.839
Ejerudgift	2.604	Grund ha	2,1826
Byggeår/ombygget	1906/1995	Energimærke	F

Sagsnr. **701-9139**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026



Virkelig unik ejendom ud over det sædvanlige

Det er en ejendom ud over det sædvanlige, der her udbydes. I byen Ødsted midt mellem Vejle, Kolding og Billund, ligger landejendommen Overbygaard med i alt 2,18 ha. jord og virkelig mange udnyttelsesmuligheder. Der er gode muligheder for at bruge alle faciliteterne selv og for at benytte nogle af dem til erhverv. Ejendommens jordtilliggende ligger hen som gårdmiljø, have, sø og en smule agerjord.

Udover et dejligt jordtilliggende rummer ejendommen nogle gode anvendelige udbygninger indrettet, som lager, værksted og kontor – der forefindes udlejet lokaler til frisør samt fodplejer og indenfor de senere år er ejendommen moderniseret med bl.a. et stort jordvarme- og solcelleanlæg.

Gården har et pænt og velholdt bygningssæt og ud over det flotte stuehus med hele 391 etagemeter og parklign. have, er her nogle gode og anvendelige udbygninger indrettet, som lager, værksted og kontor – Der forefindes udlejet lokaler til frisør samt fodplejer. Store dele af udbygninger af med nyere tag. Energimæssigt er ejendommen ligeledes optimeret med solcelleanlæg og varmepumpe, i form af jordvarme.

Stuehuset er oprindeligt opført i 1929 og har mange, lyse kvadratmeter fordelt på 2 plan. Huset er indrettet med rummelig hall med trappe til 1 salen, badeværelse på begge etager, stort 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.

De ca. 1.844 kvadratmeter udbygninger er i dag bygget om til udlejning, og består af 7 enheder/lejemål. Flere af bygningerne er indrette med toiletter og mødelokaler mm.

På Overbygård har I 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

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 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026





Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

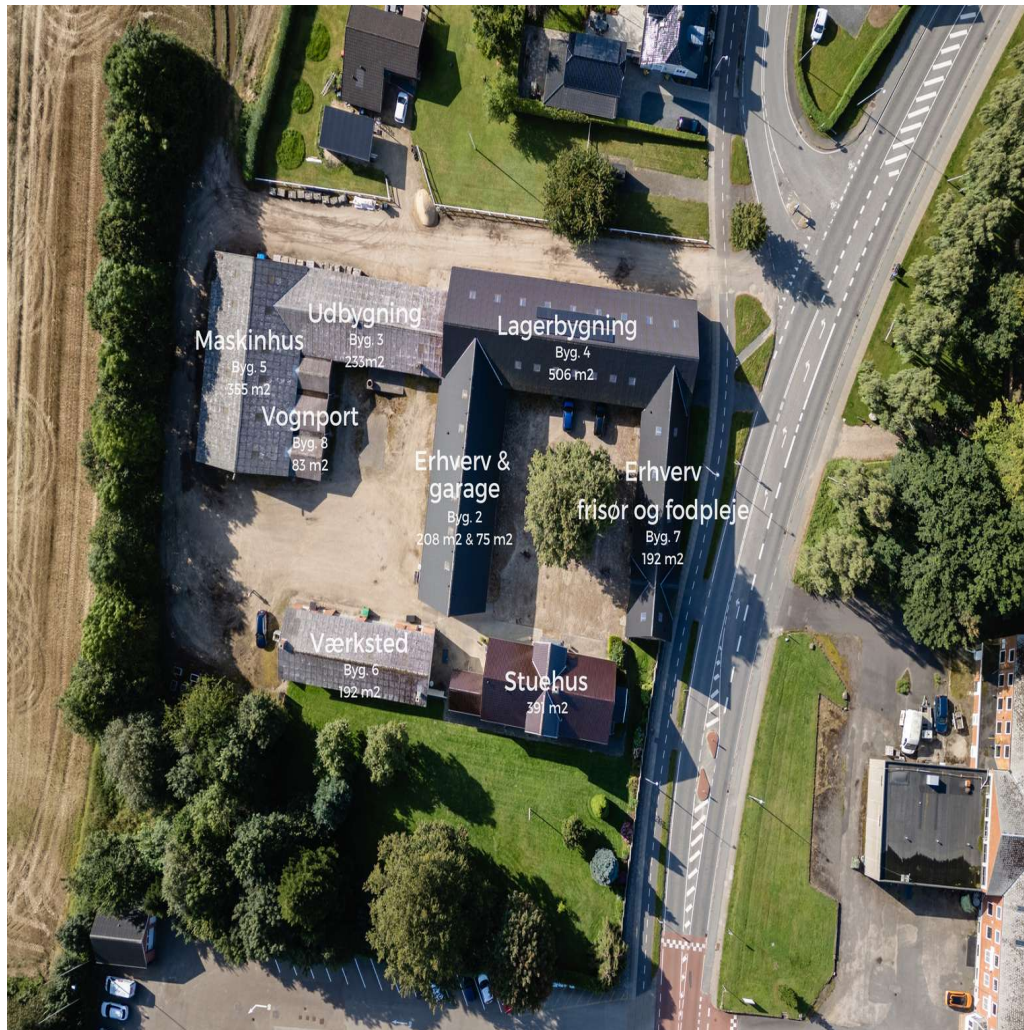
Dato: 03.09.2026



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026





Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	9a Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	9109668
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	5.402.000
Grundværdi bolig:	11.640
Grundværdi produktionsjord:	2.273.835
Grundværdi øvrig jord:	23.839.822
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.321.600
Grundlag for grundskyld bolig:	9.312
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	23.839.822

Arealer**

Grundareal:	2,1826 ha
- heraf vej	1.043 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m ²
Indbygget garage:	75 m ²
Erhvervsareal:	1.756 m ²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	83 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.09.2025 - Dyrkningsdeklaration
- Nr. 2: 01.01.1585 - Dok om stilladser mv,
- Nr. 3: 27.11.1877 - Vandingskontrakt for Vork-Ødsted kanal,
- Nr. 4: 17.12.1942 - Dok om ret for Geodætisk Institut over et stykke af 9A, Prioritet forud for pantegæld,
- Nr. 5: 27.11.1969 - Dok om byggelinier mv 52_AG_343
- Nr. 6: 25.11.1988 - Dok om forbud mod fodring af udsatte fisk, Se akt -
- Nr. 7: 01.08.1997 - Dok. ang. markoverkørsler m.v. Prioritet forud for al pantegæld -

Planer

Kommuneplan 24.C.2 - Centerområde ved Ribevej i Ødsted

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevare

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.000 Forbrug: 36.154 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
 Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.040	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	98	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation, anslået	kr.	4.000	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Bygningsforsikring, anslået	kr.	5.000	niske., anslået		
			I alt	kr.	5.537.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.248		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.237 md. / 362.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.712 md. / 296.548 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139
Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

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.

Fredede bygninger

Der gøres opmærksom på, at der er fredede bygninger på ejendommen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori XXX. Dette betyder at (Noter her)

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

Natur, skov og landbrug

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er fredskov/majoratsskov/beskyttet natur og/eller internationale beskyttelsesområder

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret (Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer/ Beskyttede sten- og jorddiger/ Skovbyggelinjer/ Sø- og åbeskyttelseslinjer/Kirkebyggelinjer/ Klitfredningslinje/ Strandbeskyttelseslinje.

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes (noter her)

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
9a - Ødsted By, Ødsted	2,1826 ha	1.043 m ²
Areal i alt	2,1826 ha	1.043 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
---------	--------	-------	------------------



Adresse: Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 701-9139

Ejerudgift/md.: kr. 2.604

Dato: 03.09.2026

Nr. 1 - Ribevej 35 - Stuehus til landbrugsejendom	1906	270 m²	200 m²	Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Enkelte lokaler er udlejet - Forhør nærmere.	
Nr. 2 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1910/1975	208 m²			
Nr. 3 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1975	233 m²		Forpagtning og bortforpagtning af jord	
Nr. 4 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1930	506 m²			Jorden er helt eller delvist bortforpagtet
Nr. 5 - Ribevej 35 - Maskinhus, garage mv.	1975	355 m²		Støtteberettigede arealer (grundbetaling)	
Nr. 6 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1910/1975	192 m²			Der er støtteberettigede arealer på ejendommen
Nr. 7 - Ribevej 35 - Bygning til lager	1930/1995	192 m²		Læplantning	
Nr. 8 - Ribevej 35 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1997	83 m²			Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn
Bygningsareal i alt		2.039 m²	200 m²	Øvrige tilskudsordninger	
				Der er modtaget tilskud skovrejsning	Nej
				Flyvehavre og bjørneklo	
				Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Der kan forekomme pletvis angreb af flyvehavre og bjørneklo.	
				Miljøforhold	
				Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
				Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej
				Momsreguleringsforpligtelse	
				Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej
Forsikringsforhold					
Selskab:					
Bygning	Dækning				
Nr. 1 - Ribevej 35 - Stuehus til landbrugsejendom					
Nr. 2 - Ribevej 35 - Bygning til lager					
Nr. 3 - Ribevej 35 - Bygning til lager					
Nr. 4 - Ribevej 35 - Bygning til lager					
Nr. 5 - Ribevej 35 - Maskinhus, garage mv.					
Nr. 6 - Ribevej 35 - Bygning til lager					
Nr. 7 - Ribevej 35 - Bygning til lager					
Købesummens fordeling					
Rest til fordeling		kr.	5.495.000		
Kontant købesum i alt		kr.	5.495.000		
Vand					
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg					
Der oplyses følgende: Ådalens Vandforsyning					
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding				Nej	
Afløbsforhold					
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand					
Kontrakter og aftaler					
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.					
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ingen					
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen					

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.

Vi glæder os til at møde dig.