



REAL

Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	1.485.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.043	Grund m2	914
Byggeår/ombygget	1972/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **7031228**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 7572 3333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019



Beskrivelse:

Her er der tale om en meget pæn og utrolig vedligeholdt villa på 157 kvadratmeter med nyere tag, god planløsning, lækkert udhus/værksted og en central beliggenhed tæt på alle byens faciliteter. Huset er perfekt til familien der søger trygge rammer og en bolig med plads til alle. Her er tre store værelser, og mulighed for et fjerde, 2 badeværelser, en stor stue og en dejlig have med masser af plads til leg, boldspil og hygge.

Alt dette får du samtidig med en beliggenhed midt i Ødsted på lukket og børnevenlig villavej, hvorfra der er gåafstand til skole, indkøb, offentlig transport, grønne områder og sportsfaciliteter. Fra Ødsted er der kort køreafstand til de større byer i Trekantsområdet. Byerne Vejle, Kolding, Fredericia og Billund ligger indenfor en køretid på ca. 10/25 min.

Indretning

Huset er indrettet med en pæn entré/fordelergang med fast lyst tæppe på gulvet. Herfra er der videre adgang til værelsesafdeling bestående af 2 værelser og et badeværelse.

Køkkenet og den store stue danner en skøn kerne. Indretningen giver plads til både samvær og privatliv og giver den kommende ejer mange muligheder for at sætte sit personlige præg.

I 1976 blev huset tilbygget og denne del er indrettet med endnu et værelse på ca. 13 kvm., et badeværelse og et stort praktisk bryggers med vikt.rum.

Overalt i villaen strømmer lyset ind igennem de mange vinduer og giver et spændende spil sammen med de lyse farver på væggene og lofter.

Læs videre på næste side.

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: Bent Nielsen



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Grunden er på 914 kvadratmeter og er anlagt med flisebelagt indkørsel, carport og godt udhus/værksted. Haven er hyggelig beplantet med træer og buske samt en flisebelagt terrasse, hvor ca. halvdelen er overdækket. Det er en have, som indbyder til afslapning, leg og aktivitet. Her er god plads til trampolin, gyngestativ og masser af plads til fodbold, volleyball eller en havefest.

Ødsted

Ødsted er et velfungerende og aktivt bysamfund der indeholder alle de faciliteter, som er nødvendige for at tilfredsstille familiens daglige behov. Vejle, Kolding og Billund ligger kun ca. 10/20 minutters kørsel fra Ødsted og her er gode muligheder for kollektiv trafik. Indenfor gåafstand ligger Ødsted skole, integreret vuggestue/børnehave, stor Dagli'brugs, bager og tankstation med tilhørende vaskehal. Yderligere ligger den aktive sportshal med fitnesscenter, tennisanlægget og fodboldbaner indenfor få minutters gang.

Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

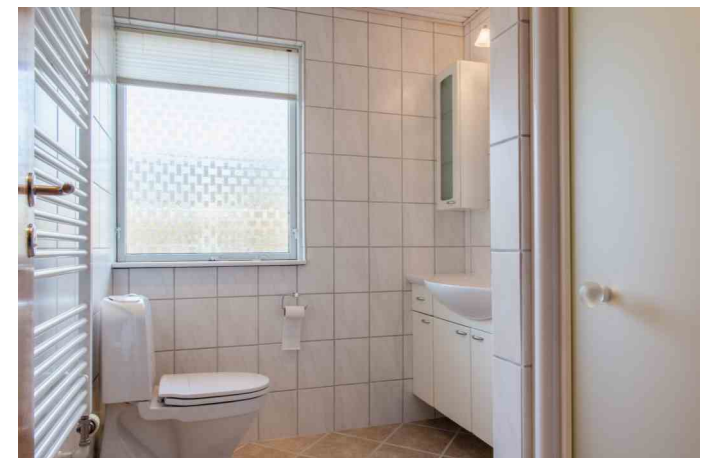
Dato: 17.04.2019



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

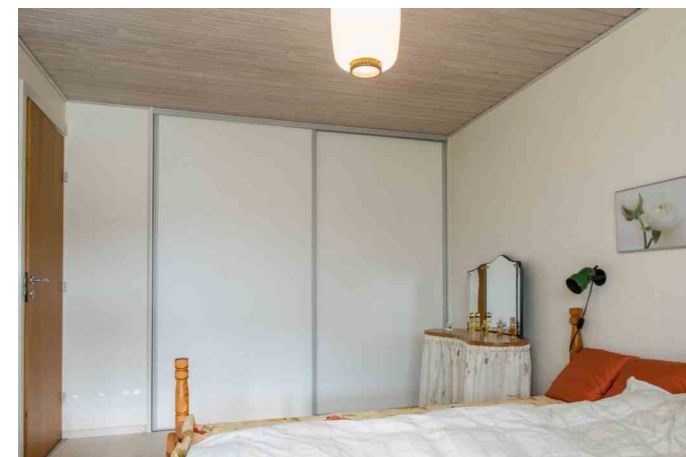
Dato: 17.04.2019



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

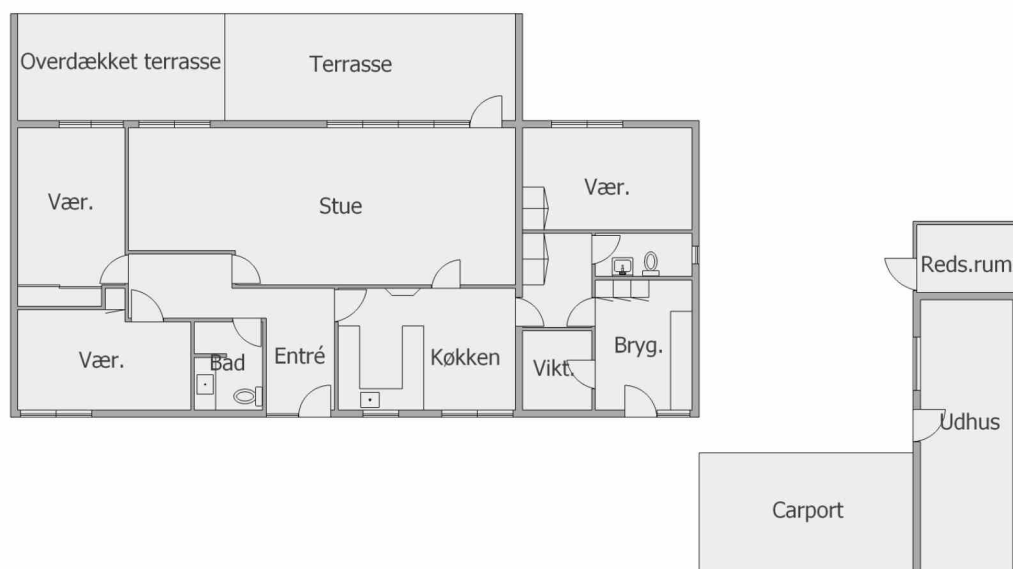


Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Plantegning Birke Allé 18
ikke målfast skitse



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	9 ec Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381379
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972/1976

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Heraf grundværdi:	267.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Elkomfur
- Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 18.02.2019

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.526 Forbrug: 1.736,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 K2.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 08.03.2019 med energiklassifikation: C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
 Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
 Husforsikring
 Ejendomsværdiskat
 Renovation
 Rottebekæmpelse

Pr. år
 7.418
 4.202
 10.000
 2.833
 59

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.485.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.601
Tinglysningsafgift af skødet	10.660
I alt	1.503.261

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

24.511

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift 6.366 md./ 76.388 år Netto ekskl. ejerudgift 5.534 md./ 66.403 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.04.2019

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Birke Allé 18, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.485.000

Sagsnr.: 7031228
Ejerudgift/md.: 2.043

Dato: 17.04.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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.

Ønsker en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.

Mvh. Bent, Claus & Camilla