



REAL

Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	400.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.310	Grund m2	586
Byggear	1875	Energimærke	D

Sagsnr. **7031764**

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: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ammitsbølvej 94, 7100 Vejle – et hjem, der byder på historisk sjæl og charme samt meget potentiale. Boligen er fra 1875 og udstråler autentisk karakter og venter blot på nye ejere der kan fylde den med nye historier.

Beliggenheden er ideel med en placering i Firehuse lige udenfor Ødsted. Her er du på landet, men stadig med kort afstand til børnepasning, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder i Ødsted, og med kun ca. 10/15 minutters kørsel, når du hurtigt ind til Vejle, Kolding eller Motorvej E45.

Huset byder velkommen med en entré der leder dig videre ind til husets køkken, der tilbyder god praktik og fleksibilitet til at samle hele familien. I forbindelse med køkkenet findes nemlig en stor stue i vinkelform og med udgang til en overdækket terrasse. Herudover rummer huset 2 værelser, et badeværelse og en praktisk baggang. Fra baggangen er der yderligere udgang til en integreret udbygning.

Udover huset får du en fin stor garage, som giver ekstra opbevaringsplads og mulighed for at udleve hobbyinteresser.

Haven er en hyggelig lille oase, med store træer og grønne omgivelser, som indbyder til afslappende stunder og muligheder for haveprojekter.

Med sin historiske baggrund, overkommelige prisniveau og den centrale beliggenhed er Ammitsbølvej 94 en unik mulighed for at skabe drømmehjemmet.

Kontakt os for yderligere information eller en fremvisning, så du kan opleve potentialet selv.

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.

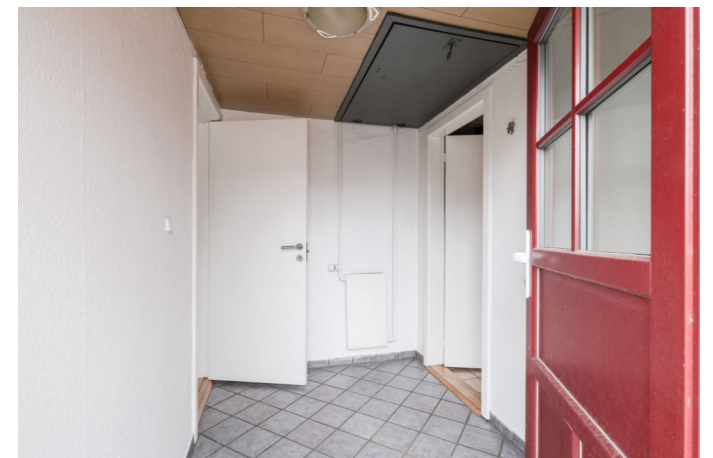
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen

Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025



Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025



Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

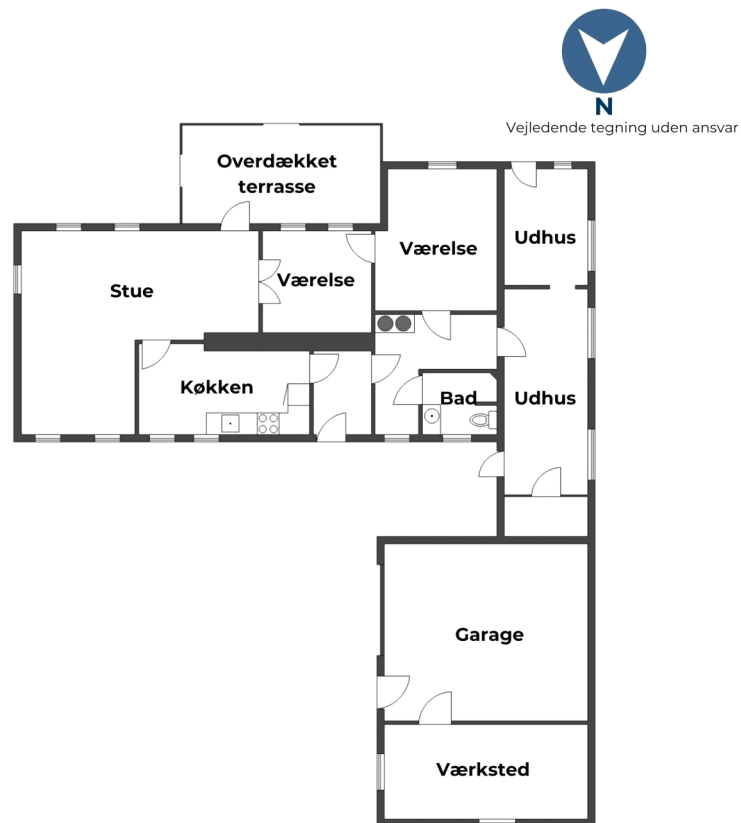
Dato: 15.07.2025



Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

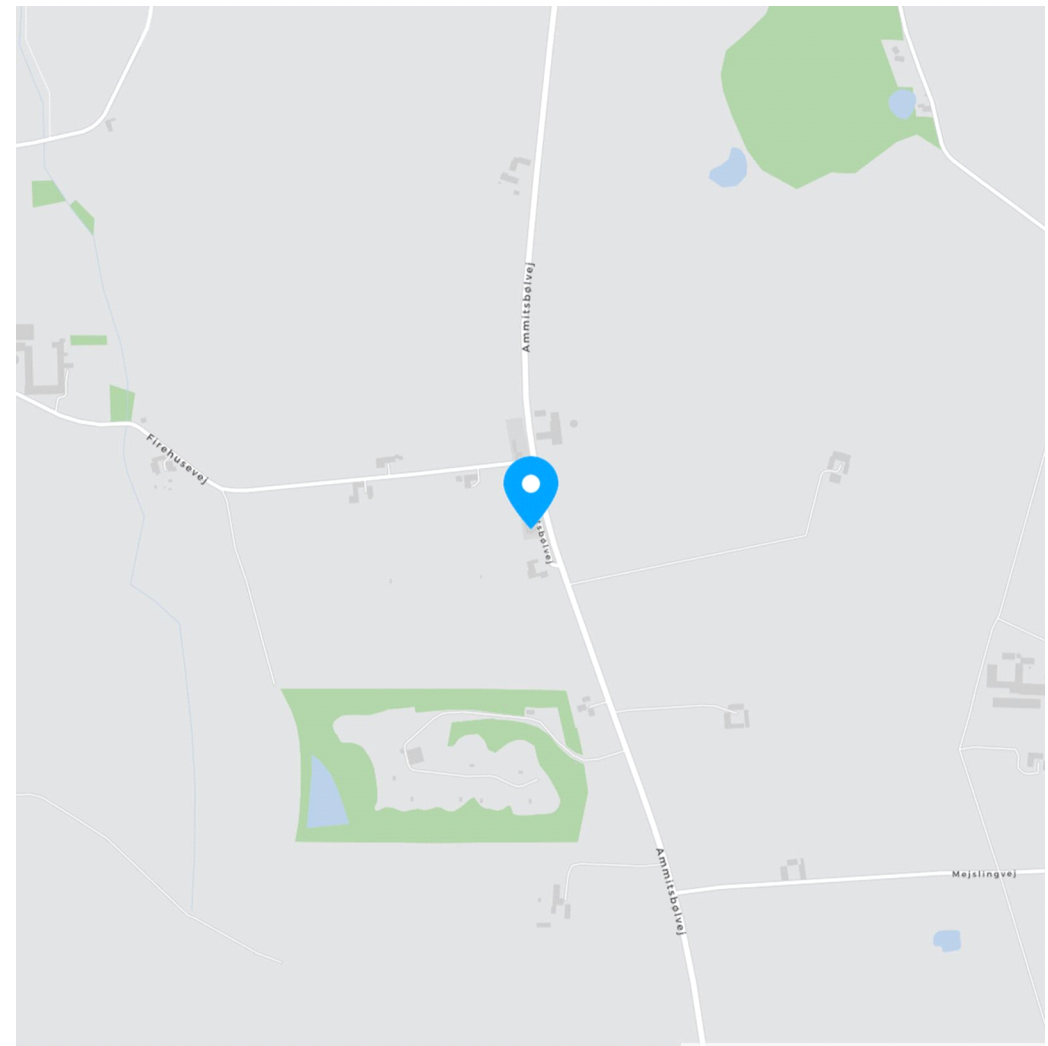
Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025



REAL

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





Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	12 e Ammitsbøl By, Ødsted
BFE-nr.:	4380865
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ammitsbøl Vandværk
Vej:	Kommunevej & privat/fælles vej
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Olie
Opført/ombygget år:	1875

Arealer*

Grundareal udgør:	586 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	83 m ²
- heraf Garage	48 m ²
- heraf Udhus	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.11.1967 Dok om adgangsbe grænsning mv.
Nr. 2 lyst d. 28.08.1980 Dok om byggelinier mv.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	819.000 kr.
Grundværdi:	395.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	655.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	316.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Bosch
Komfur mrk. Gorenje
Emhætte mrk.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 629,00 L

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Olie

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det har ikke været muligt at fremskaffe et forbrug for ejendommen, hvorfor forbruget i denne salgssopstilling er anslået ud fra energimærkningen. Køber må forvente at forbruget kan være højere eller lavere.

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport er ikke udarbejdet - forhør nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgssopstilling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.342	Kontantpris/udbetaling	kr.	400.000
Grundskyld	kr.	3.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Husforsikring	kr.	4.659	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.633		kr.	410.750
Skorstensfejning	kr.	654	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	118	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

15.723

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.223 md./ 26.677 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.812 md./ 21.741 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 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: 08.07.2025
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: Ammitsbølvej 94, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 400.000

Sagsnr.: 7031764
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 15.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.