

REAL



Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.006	Grund m2	1.010
Byggeår/ombygget	1967/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **7031223**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

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

Salgsopstilling

Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019



Beskrivelse:

Er du på udkig efter en gennemtænkt og indflytningsklar bolig, der byder på et lækkert boligmiljø, hvor der ikke er gået på kompromis, en herlig have hvor børnene kan boltre sig, eller en praktisk garage/hobbyrum? Så er dette parcelhus i Ødsted, svaret på dine drømme.

Huset er oprindeligt fra 1967, men der er ikke meget tilbage af det oprindelige, da huset indenfor de senere år har moderniseret og har bl.a. fået nyere tag, vinduer, elinstallationer, køkken og meget mere.

Med tre værelser skaber denne villa de ideelle rammer til børnefamilien, det unge eller det ældre par - med andre ord, du kan nyde en gennemtænkt bolig med plads til familien og med lave månedlige udgifter og minimal vedligeholdelse.

Straks du kommer indenfor, bliver du mødt af et mørkt flisegulv, der står flot op mod de hvidmalede vægge - kun brudt af en enkelt væg malet i en smagfuld, mørkeblå farve. Entréen fortsætter ud i en fordelingsgang, der leder til husets bryggers, 2 af de i alt 3 værelser og et stilrent badeværelse med glasbruseniche. Det sidste af værelserne ligger i forbindelse med køkkenet.

Det lækre køkken er holdt i en brunlig nuance og passer perfekt i stilen og bidrager med god bordplads og dejligt meget skabsplads og alt i hvidevarer.

Ligesom resten af huset, oses stuen af moderne tider med lyse og venlige farver. Indretningen er hyggelig og giver mange muligheder for indretning af tv-afdeling, spiseafdeling og eventuelt et kontor- eller legehjørne til de mindste.

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: Claus Martin Nielsen



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

Udendørs får du en lækker grøn have, hvor der er masser af plads til afslapning, hygge og leg. Selve kvarteret er børnevenligt med både grønne områder, sportsplads og byens øvrige faciliteter indenfor gåafstand. Herudover får du en central beliggenhed midt i Trekantsområdet hvor du har Vejle, Kolding og Billund samt motorvejsnettet indenfor ca. 15 minutters kørsel.

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, Dagli'brugs, bager og tankstation med tilhørende vaskehal. Yderligere ligger den aktive sportshal med fitnesscenter, tennisanlæg og fodboldbaner indenfor få minutters gang.

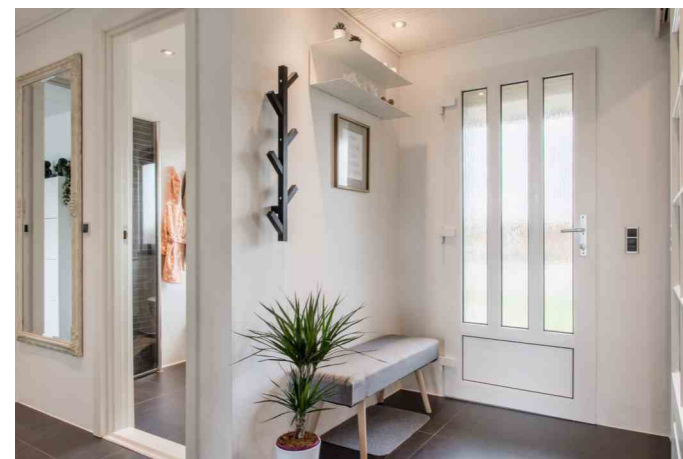
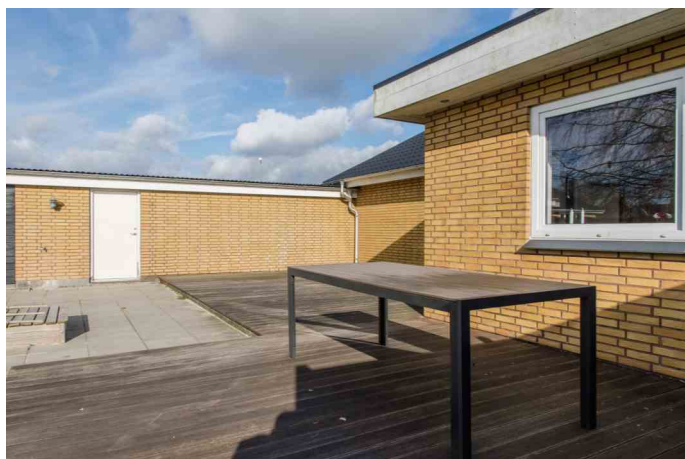
Centralt beliggende i Trekantsområdet:

- ca. 10 km til Vejle
- ca. 16 km til Kolding
- ca. 20 km til Billund
- ca. 30 km til Fredericia

Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

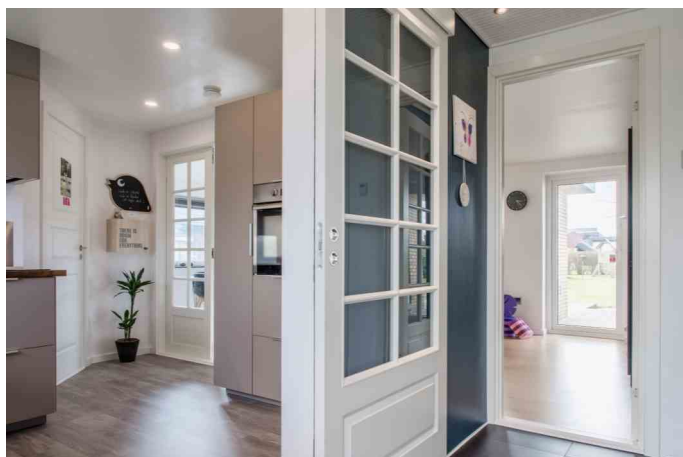
Dato: 07.05.2019



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

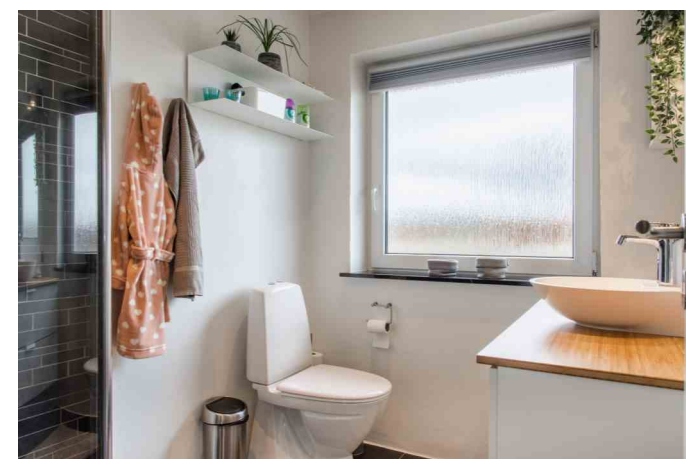
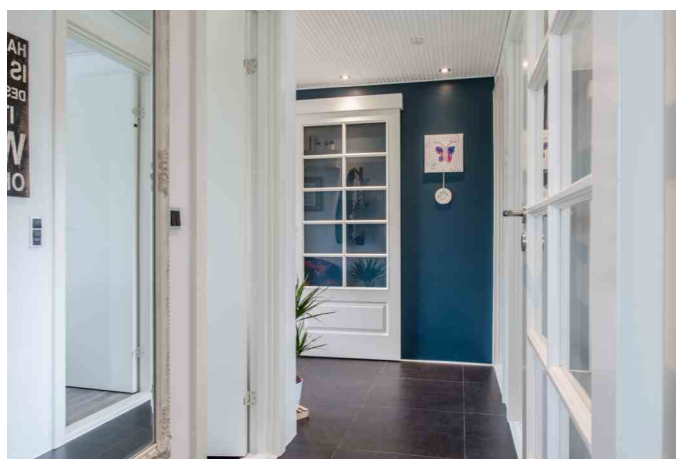
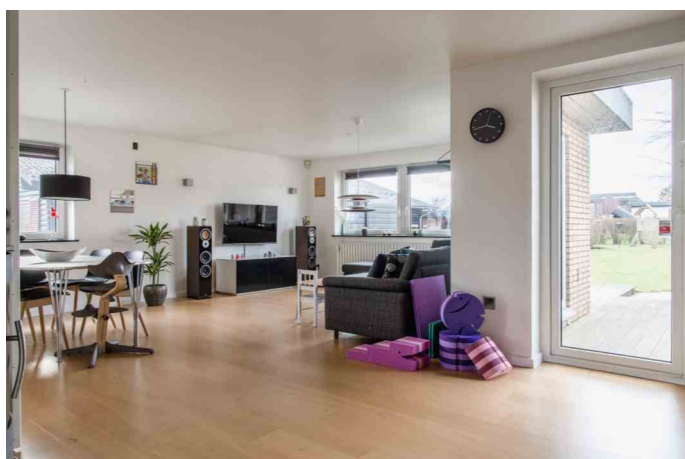
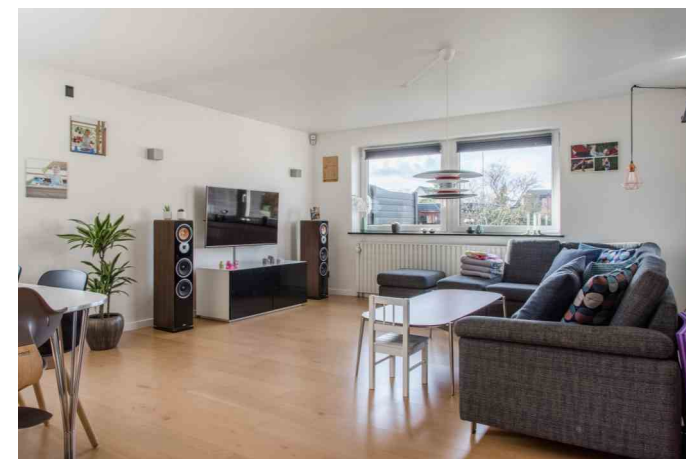
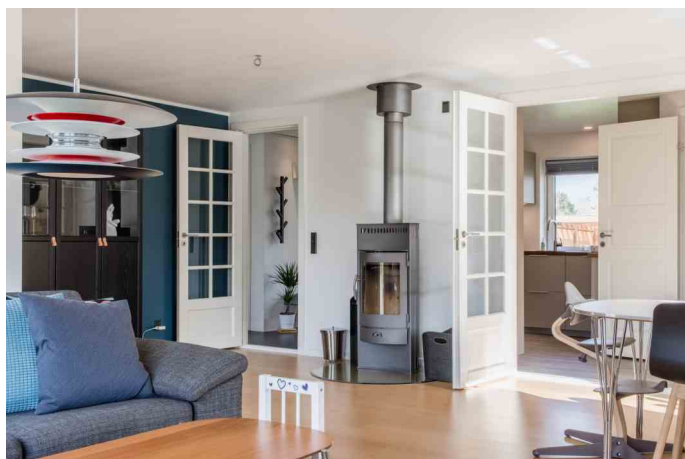
Dato: 07.05.2019



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

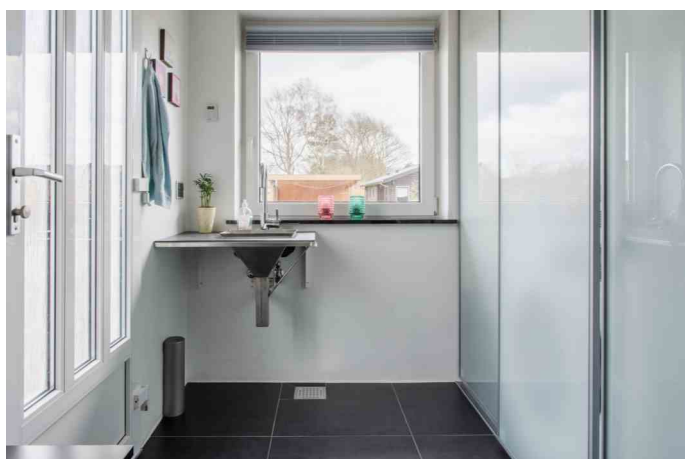
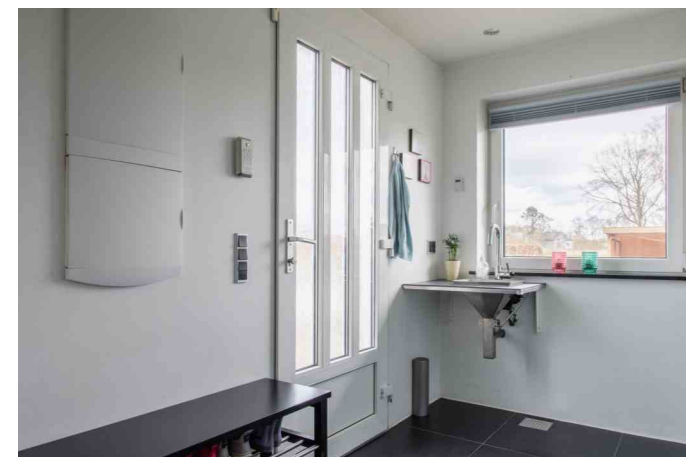
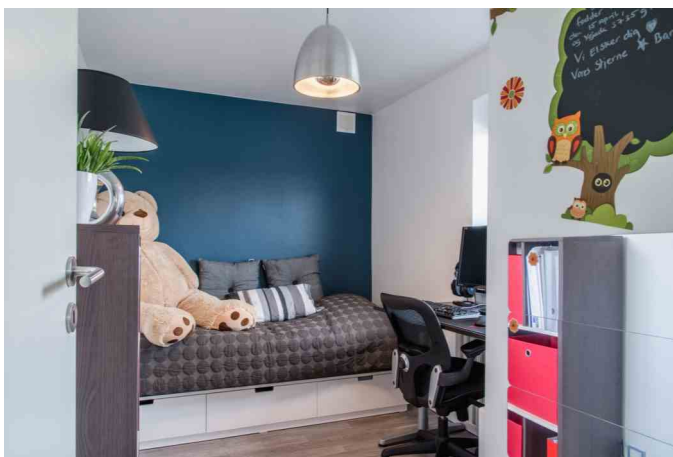
Dato: 07.05.2019



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

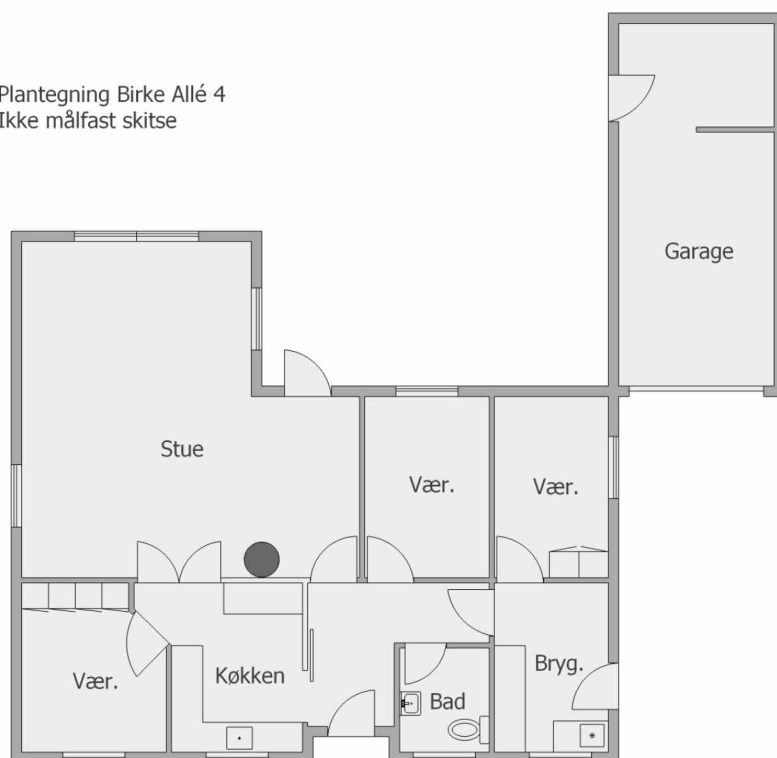


Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

Plantegning Birke Allé 4
Ikke målfast skitse



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9 cg Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 4381330
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Centralvarme, naturgas
Opført/ombygget år: 1967/1979

Arealer

Grundareal udgør: 1.010 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 105 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 105 m²
Andre bygninger: 40 m²
- heraf Garage 24 m²
- heraf Udhus 16 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 22.03.2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 820.000 kr.
Heraf grundværdi: 281.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 770.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

- Køleskab
- Elkomfur
- Ovn
- Emhætte
- Opvaskemaskine

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1969 Dok om byggelinier mv,
Nr. 2 lyst d. 12.07.1982 Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
Kommuneplanramme 24.B.2

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 1.283,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2010
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 17.12.2010 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 salgsopstilling, 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.

BBR-ejermeddelelse

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus/skur ikke er noteret på BBR. ca. 16 kvm. jf. tilstandsrapport.



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle Kontantpris: 1.395.000		Sagsnr.: 7031223 Ejerudgift/md.: 2.006	Dato: 07.05.2019
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	7.801	Kontantpris/udbetaling	70.000
Husforsikring	4.617	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.174
Ejendomsværdiskat	7.700	Tinglysningsafgift af skødet	10.060
Renovation	3.399		
Skorstensfejning	514	I alt	86.534
Rottebekæmpelse	48	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	24.078		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		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: 70.000 Brutto ekskl. ejerudgift 5.964 md./ 71.573 år Netto ekskl. ejerudgift 5.184 md./ 62.208 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: 03.05.2019

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/landingside>



Adresse: Birke Allé 4, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: 1.395.000

Sagsnr.: 7031223
Ejerudgift/md.: 2.006

Dato: 07.05.2019

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	951.383	951.383	966.063	DKK	2,5	54.585	28,00	3,08			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.

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

Mvh. Bent, Claus & Camilla