



REAL

Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.057	Grund m ²	860
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7971**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.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: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026



En familiebog med plads – Perfekt til hverdagsliv og afslapning

Dette velholdte og indflytningsklare hus, opført i 2006, byder på en ideel kombination af funktionalitet, stil og komfort. Beliggende i et roligt, børnevenligt område, er denne bolig skræddersyet til en familie, der værdsætter både kvalitet og praktisk indretning.

Boligen er beliggende i Ødsted, et velfungerende lokalsamfund med et stærkt foreningsliv og gode faciliteter for både børn og voksne. Her er skole, daginstitution og indkøbsmuligheder i nærheden, og området byder på grønne omgivelser samt naturlegeplads. Samtidig er der kort afstand til motorvejsnettet og nem adgang til Kolding og Vejle, hvilket gør hverdagen både fleksibel og bekvem.

Huset rummer tre lyse og rummelige værelser, der giver plads til både børn og gæster. Den særskilte forældreafdeling med eget badeværelse skaber en privat oase, hvor du kan trække dig tilbage efter en lang dag. De åbne og moderne linjer i køkken-alrummet gør det til husets naturlige samlingspunkt. Hertil kommer et praktisk viktualierum, der giver ekstra opbevaringsmuligheder og gør hverdagen lettere. Med to badeværelser i alt, hvoraf det ene er en del af forældreafdelingen, får hele familien nem adgang til faciliteterne, hvilket gør morgenrutinerne betydeligt mere effektive. Den lyse stue er ideelt indrettet med store vinduespartier, der giver masser af naturligt lys og åbner op til den sydvestvendte terrasse – et perfekt sted til at nyde både solrige formiddage og lune sommeraftener. Den velanlagte have er en sand oase, der tilbyder både plads til leg og afslapning. Med en sydvestvendt terrasse kan du nyde solen hele dagen, og den hyggelige udendørsramme er perfekt til både grillfester og afslappende stunder med familien.

For ekstra opbevaringsplads er der en praktisk carport med tilhørende skur, hvilket giver dig plads til cykler, haveredskaber eller andre nødvendigheder.

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: Laura Egholm Andersen



Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026



Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026





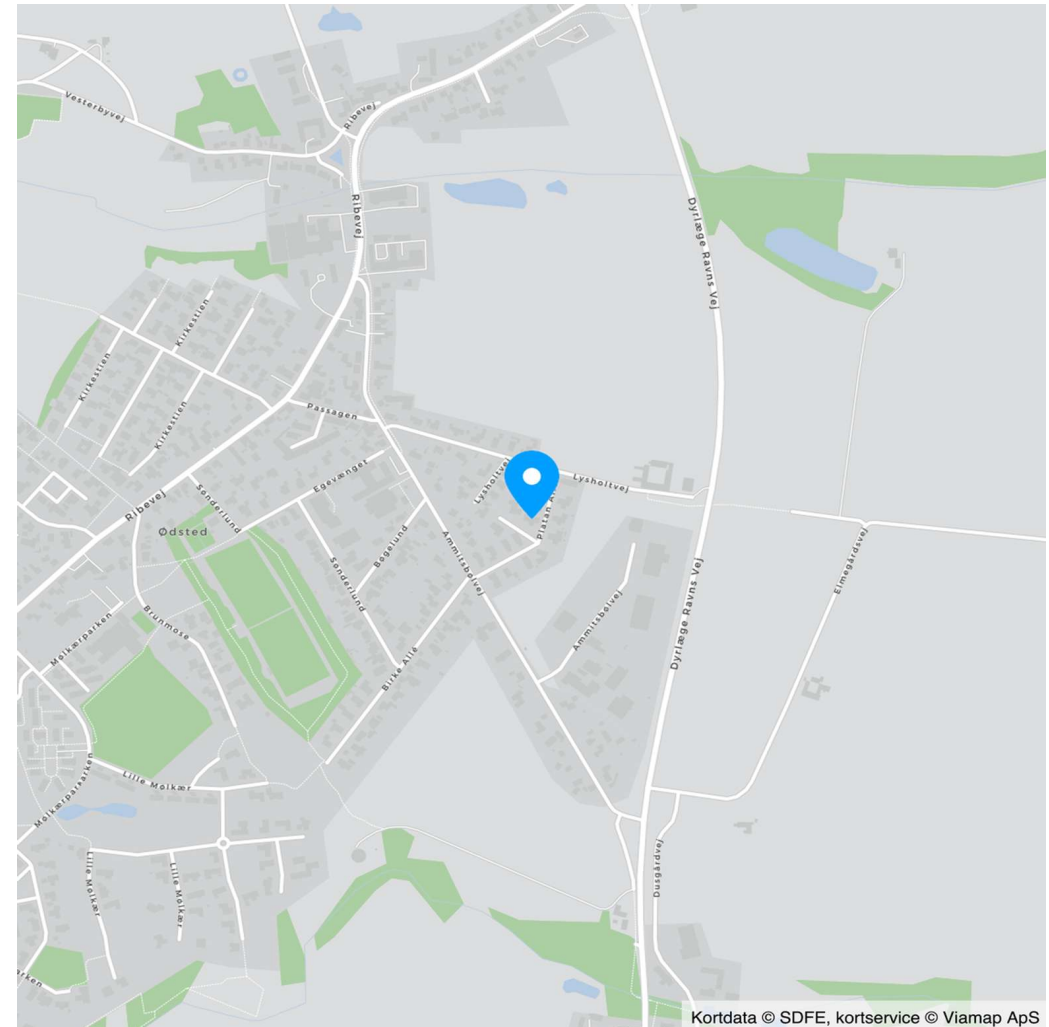
Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 9fy Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.: 9598547
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.592.000
Grundværdi: 719.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.073.600
Grundlag for grundskyld: 575.200

Arealer**

Grundareal: 860 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget carport: 28 m²

** 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: 30.12.1998 - Lokalplan.

Planer

Kommuneplan 24.B.7 - Boligområde ved Platan Allé i Ødsted
Lokalplan BO 5.7.1 ER 5.5.1 - Boligområde og erhvervsområde mellem Lysholtvej, Ammitsbølvej, ødsted

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Fryser (Blomberg), Køleskab (Bosch), Emhætte (Witt), Komfur (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.178 Forbrug: 1.147 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
 Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.575	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.921	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	128	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	2.829.150
Husforsikring	kr.	3.522			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.686		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.368 md. / 184.421 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.559 md. / 150.707 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Platan Alle 13, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 701-7971
Ejerudgift/md.: kr. 2.057

Dato: 22.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.029.000
Nr. 4: hovedstol kr. 491.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Platan Alle, Ødsted
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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

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.