

REAL



Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.636	Grund m2	1.014
Byggeår/ombygget	1970/1976	Energimærke	B

Sagsnr. **7032099**

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: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

På Birke Allé i Ødsted finder du denne charmerende og velindrettede villa, der på papiret rummer 96 m² bolig – men i praksis føles langt større. Med yderligere 59 m² integreret udhusbygning, som både byder på disponible rum, hobbyrum, garage og lille værksted, får du i alt 155 anvendelige etagemeter, der giver plads til både hverdag, hobbyer og opbevaring.

Huset er oprindeligt opført i 1970 og tilbygget i 1976, hvilket i dag kommer til udtryk i den store, indbydende stue, som fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Stuen er lys, rummelig og nem at indrette – hvad enten man ønsker sofagruppe, spiseafdeling eller legehjørne. Køkkenet ligger praktisk lige ved siden af og har en funktionel indretning, der gør hverdagen nem.

I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset, hvor du finder de tekniske installationer – heriblandt husets moderne varmepumpe, som sikrer en energivenlig og fremtidssikker opvarmning. Fra bryggerset er der direkte adgang til udhusbygningen, der fungerer som en baggang og rummer både et stort hobbyrum samt et mindre disponibelt rum, der giver mulighed for fx opbevaring, værksted eller hjemmekontor.

Boligen byder på to børneværelser samt et større forældresoveværelse med tilhørende skabsrum. Badeværelset er funktionelt indrettet med toilet, håndvask og bruseniche – alt, hvad man behøver i hverdagen.

Det første du ser udvendig er et velholdt parcelhus i gule sten og en bred, flisebelagt indkørsel der giver adgang til garagen. Haven syner ved første øjekast lille, men grunden er på hele 1.014 m², og er optimalt placeret i forhold til solen.

Beliggenheden på Birke Allé i Ødsted er et stort aktiv. Området er kendt for sit trygge og attraktive lokalmiljø med skole, børnepasning, idrætsfaciliteter, offentlig transport og indkøb inden for kort afstand. Samtidig er der nem adgang til Vejle og resten af Trekantsområdet, hvilket gør hverdagen fleksibel for både pendleren og børnefamilien.

Kort sagt: Birke Allé 8 er et hjem med en overraskende mængde plads, en god og

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: Camilla Plum Nielsen

Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

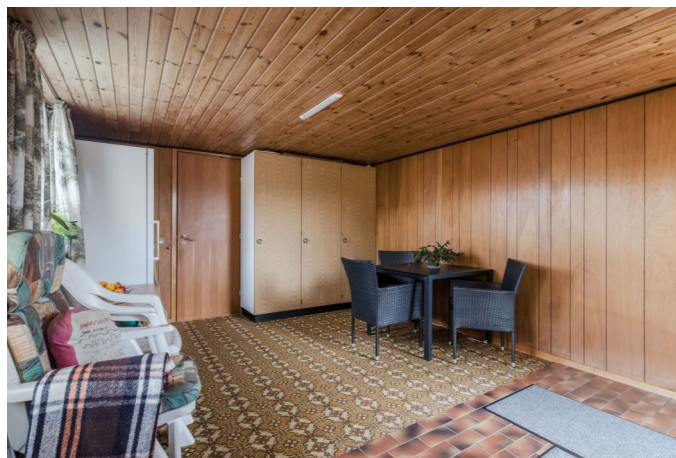
Dato: 15.01.2026



Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026



Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026



Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

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



Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	9 ce Ødsted By, Ødsted
BFE-nr.:	4381328
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1970/1976

Arealer*

Grundareal:	1.014 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	59 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde: 24.B.2
Nr. 1 lyst d. 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.107.000 kr.
Grundværdi:	768.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	885.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	614.400 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Scan

Ovn mrk. AEG

Kogeplade mrk.

Emhætte mrk.

Opvaskemaskine mrk. Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 4.036,00
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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

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.

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: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.517	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	6.451	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.966	Købers egen rådgiver anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	1.016.994
			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		19.637			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.311 md./ 63.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.419 md./ 53.030 år v/23,30%
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 3,5% 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:

13.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Birke Allé 8, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7032099
Ejerudgift/md.: kr. 1.636

Dato: 15.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: 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.

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