

Salgsopstilling

Formulærens 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 9, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Nyligt renoveret villa i Ødsted

Nu kan I få fingrene i denne flotte og omhyggeligt renoverede villa, der ligger tæt på skolen, Brugsen og sportshallen i Ødsted. Husets kvadratmeter fordeler sig over et køkken-alrum og en stue foruden et badeværelse, et bryggers og to værelser, der forbindes via en møblerbar repos. Køkken, bad, gulve, tagrygningen og mere endnu er udskiftet så sent som 2023/2024.

Rammerne er lyse og indbydende, og gulvet er et meget slidstærkt et af slagsen. Tilstødende stuen finder I køkken-alrummet, hvor de smagfulde elementer fra AUBO danner rammen om madlavningen. I køkkenet såvel som på badeværelset er der desuden lavet nye stikkontakter.

Stueetagen afrundes af et lækkert badeværelse samt et praktisk bryggers med udgang til gårdhaven. Dertil er der førstesalen, som rummer de to værelser. Her kan I etablere et tredje værelse, hvis I ønsker det.

Haven er totalt ugeneret og byder på en forrygende udsigt over markerne, masser af sol og et herligt gårdhavemiljø, der kalder jer ud under åben himmel. Endelig er der en fin carport med tag fra 2024.

I får en eminent kombination af naturskønne omgivelser og hverdagens praktikaliteter. Der er nemlig ikke andet end 300 meter til den lokale skole, købmanden og bussen, og kun lidt længere væk har I boldbaner og Brunmosehallen samt en integreret daginstitution. Udsigten til mark, skov og små søer understreger idyllen, og under halvanden kilometer fra hoveddøren venter dejlige gåture i Ødsted Skov.

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: Bo Harder

Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025



Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025



Adresse: Ammitsbøvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025



Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejle
 Matr.nr.: 10m Ødsted By, Ødsted
 BFE-nr.: 4381415
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1900 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.024.000,00
 Grundværdi: 366.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 819.200,00
 Grundlag for grundskyld: 292.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	413 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	76 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
-heraf Udhus	21 m ²
-heraf Carport	26 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.9.1982 Dok om naturgas/anlæg mv
 21.11.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: AEG
 type: Ovn mærke: Vestfrost
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Køle/frys mærke: Vestfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark - Forsikringsnr. 9665 046 645

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.767,00 Forbrug: 1.669,1 m3 Naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

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.

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.

Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.395.000

 Sagsnr.: 34-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.177,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.074,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.854,00
Husforsikring 2025	kr. 6.804,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse - anslået	kr.	7.500,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 96,57	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Renovation 2025	kr. 4.407,00	I alt	kr.	1.422.604,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.559,49			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.786 md./ 93.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.347 md./ 76.166 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: 16.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ammitsbølvej 9, Ødsted, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 34-X0001816
 Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 16.4.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	890.016,37	890.016,37	890.016,37	DKK	5,00	65.193,01	28,00	9.48	0			