Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Salgsopstilling

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024



Beskrivelse:

Kunne I tænke jer at bo tæt på skov, sø, børnenes skole og børnehave i et lille lokalsamfund med et aktivt foreningsliv? Her i Ødis får I det hele med - tilmed i kort afstand fra Vamdrup, Kolding og Christiansfeld. I får god plads til parkering af bilen i carporten eller garagen. Velkommen indenfor!

I tages imod i boligens entré, hvor I får god plads til at lande i hjemmet og opbevare overtøjet i skydedørsskabene. Herfra har I adgang til et anvendeligt bryggers med vaskefaciliteter samt det første af husets værelser med indbyggede skabe. Turen går videre ind i et opholdsrum med plads til hjemmekontoret og opbevaring samt udgang til jeres have med fliseterrasse og solskin.

Videre ind i huset venter jer en dejlig, lys stue med plads til spisebordsafdeling såvel som et hyggeligt sofahjørne, hvor brændeovnen sætter prikken over i'et for den hyggelige stemning i rummet. Fra stuen har I adgang til køkkenet med flot opbevarings- og bordplads, når livretterne skal kokkereres til hele familien. I stueplan finder I ydermere boligens flotte badeværelse med brus og fornem opbevaringsplads.

På 1. sal møder I en rummelig repos med plads til aktivitetsrum eller opbevaring, hvorfra I har adgang til boligens 2 øvrige værelser, der begge fremstår regulære og nemme at indrette efter jeres ønsker.

Når I bosætter jer her i Ødis, kan I glæde jer over den korte gå- og cykelafstand til børnehave såvel som skole, mens I snart vil blive en del af det gode foreningsliv i byen med masser af fritidsarrangementer. Med omkring 10-12 minutters kørsel til både Vamdrup og Vonsild har I nemt til hverdagens indkøb, og når de større indkøb skal klares, har I blot 15 minutter til Kolding Storcenter.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

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: Steffen Christensen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

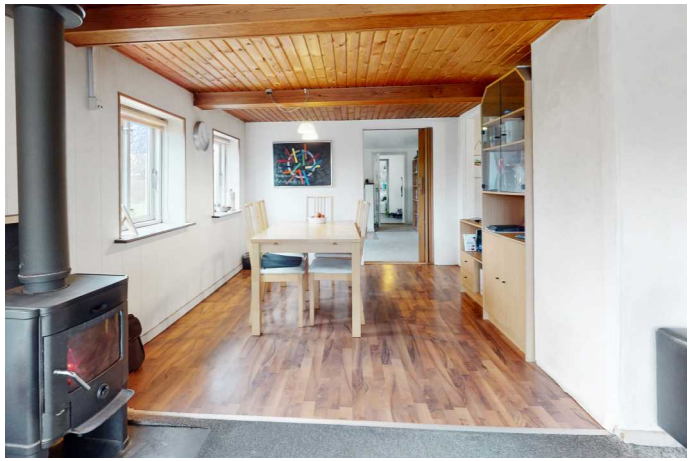
Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

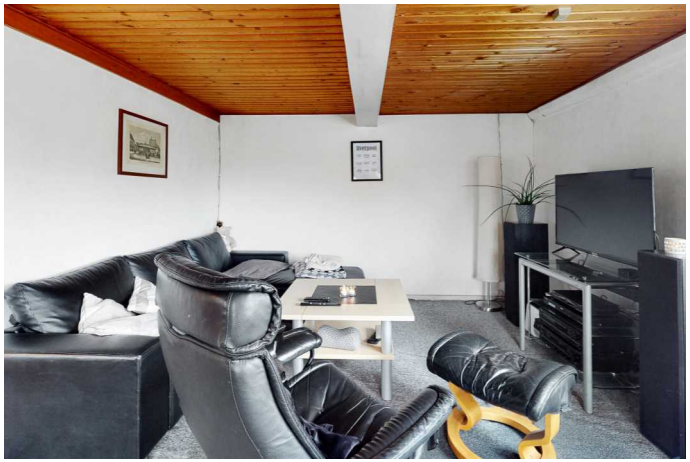
Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024

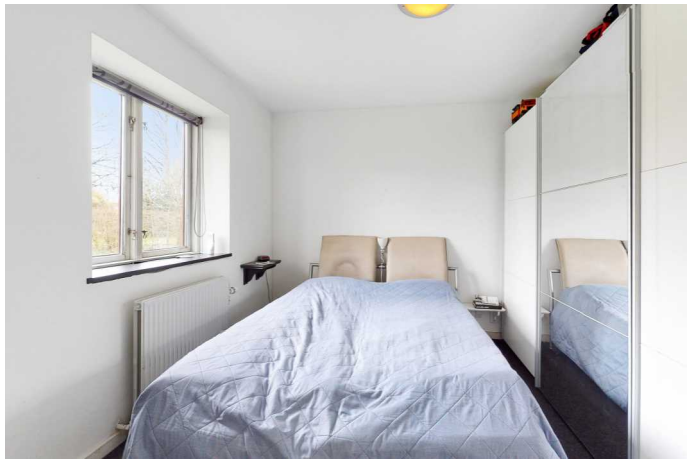












COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1a

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

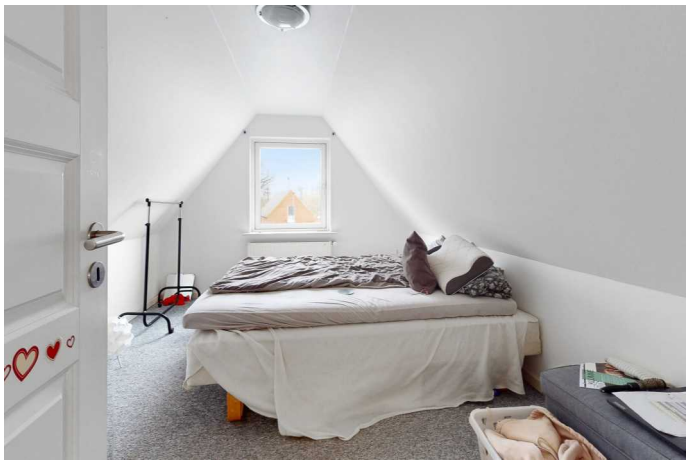
Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1b

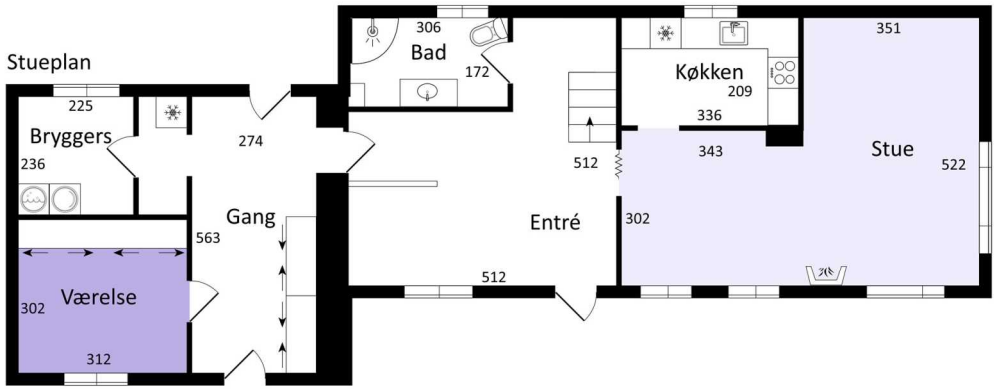
Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

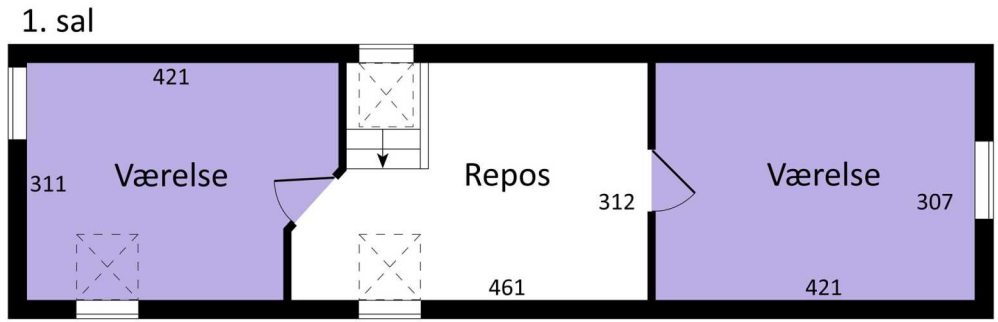
Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024





Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE Side 1c

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	7 f Ødis By, Ødis
BFE-nr.:	5071677
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1880/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.257.000 kr.
Grundværdi:	333.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.005.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	266.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	708 m²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	48 m²
Boligareal i alt:	156 m²
Andre bygninger:	66 m²
- heraf Carport	42 m²
- heraf Udhus	24 m²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	27.03.2024

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gram
Emhætte: Ukendt mærke
Køle-/fryseskab: Wasco
Tørretumbler: Electrolux
Vaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 14.08.1970 lbnr. 7879-53 Tillægstekst Dok om master mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 10.02.1989 lbnr. 3112-53 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet Filnavn: 53_AC_253

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplaner:
Plan - Ødis - en lokalby

Kommuneplaner:
Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
Plan - Ødis
Plan - Kommuneplanstrategi 2023 - Kolding Kommune

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 21.510,00 kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Naturgas 22.300 kr.
El til opvarmning 7.800 kr.
Overskud fra solceller -13.400 kr.
Samlet energiudgift 15.000 kr.

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. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år
Grundskyld	2.957
Husforsikring	5.498
Ejendomsværdiskat	5.129
Renovation	3.576
Skorstensfejning	1.173
Rottebekæmpelse	84
Ejerudgift i alt 1 år	18.417

Kontantbehov ved køb	
Kontantpris/udbetaling	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	6.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	8.309
I alt	709.359

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.010 md./ 48.116 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.193 md./ 38.318 år v/26,42%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.03.2024
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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE

Estaldo
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®
Digital ejendomsmægler

Adresse: Ødis Kirkevej 1, Ødis, 6580 Vamdrup
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: SC-0003-2121
Ejerudgift/md.: 1.535

Dato: 27.03.2024

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	903.698	937.342	917.460	DKK	3,66	85.282	16,00	4,71			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forsikringsforhold:
Det er oplyst, at der er solceller på forsikringsstedet.
Forsikringen omfatter solcelleanlæg til en værdi af maksimalt 150.000 kr., alt inklusive uanset værdien på anlægget.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af DE