



REAL

Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	740.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.075	Grund m2	787
Byggeår/ombygget	1947/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **712-5070**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

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: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukt istandsatte villa, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme. Med et boligareal på 105 kvadratmeter er denne bolig det perfekte hjem for familien, der ønsker både stil og funktionalitet. Villaen har gennemgået en omfattende modernisering, hvilket inkluderer tagstenstag, energieffektive vinduer samt et elegant og lyst køkken, der vil glæde enhver madentusiast. Den flotte første sal er ligeledes blevet opdateret for at sikre maksimal komfort.

Når du træder ind i villaen, bliver du mødt af en indbydende entre, som fører dig videre til den lyse opholdsstue. Her kan familien samles omkring hyggelige stunder eller afslapning efter en lang dag. Det rummelige spisekøkken inviterer til kulinariske oplevelser og fælles måltider i skønne omgivelser. I baggangen finder du et praktisk bryggers samt adgang til et charmerende badeværelse fyldt med karakter.

På første sal venter tre gode og lyse soveværelser, hvor hver enkelt tilbyder ro og privatliv – ideelt for både børn og voksne. Disse værelser er designet med tanke på både funktionalitet og æstetik.

Udenfor strækker sig en dejlig lukket have, som byder på flere områder med læ og solskin – perfekt til sommerens grillaftener eller stille stunder med en god bog under åben himmel. Haven giver også mulighed for kreativ udfoldelse i form af havearbejde eller leg.

Villaens beliggenhed er yderst attraktiv; centralt placeret tæt på skole, togstation samt diverse indkøbsmuligheder gør hverdagen nemmere for hele familien. Dette hjem står klar til at blive overtaget af dem, der søger et sted hvor kvalitet møder bekvemmelighed.

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.

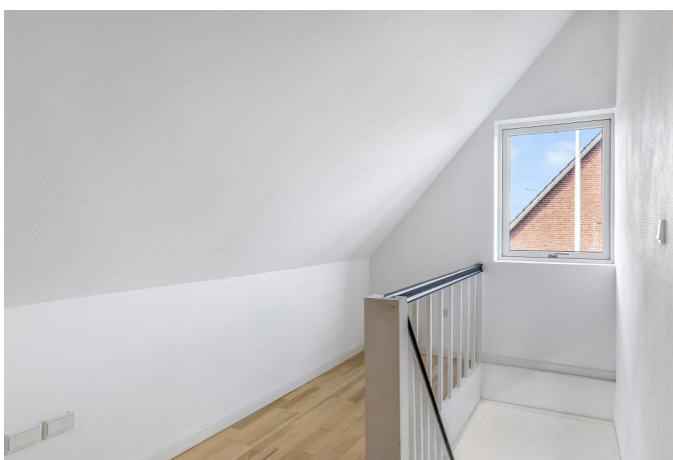
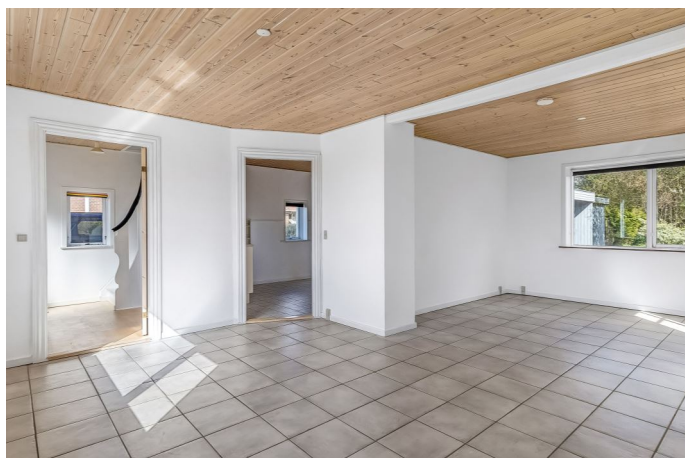
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025



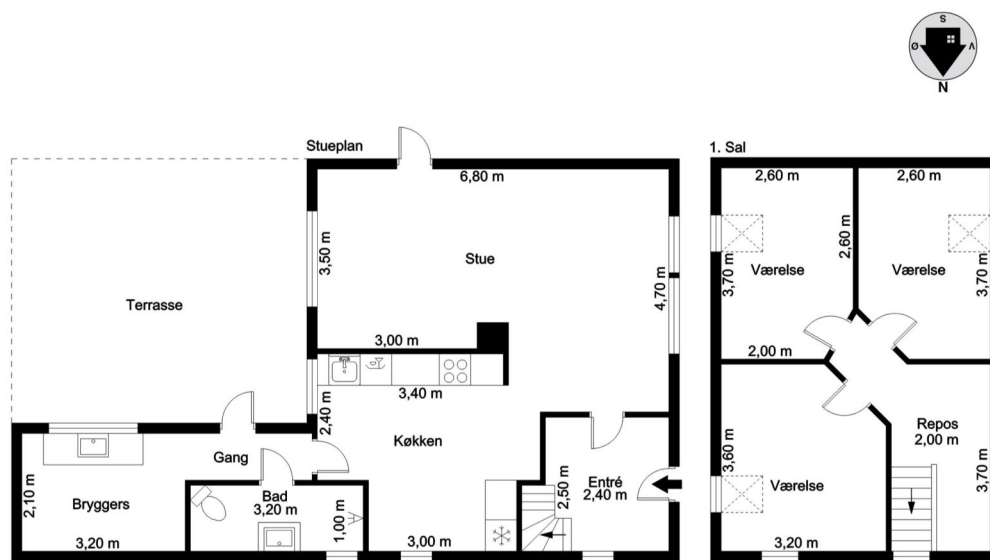
Adresse: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted

Kontantpris: kr. 740.000

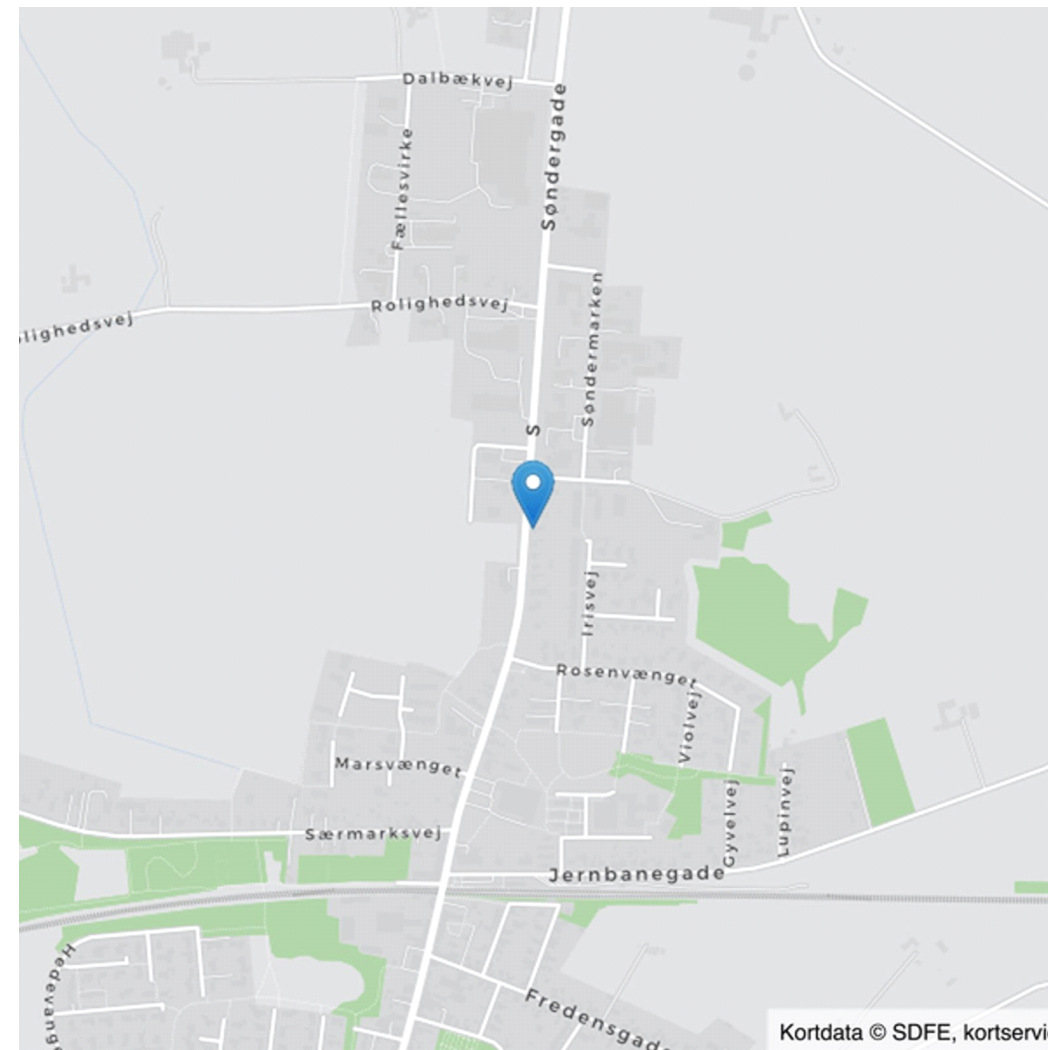
Sagsnr.: 712-5070

Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	8 aæ Sdr. Holsted By, Holsted
BFE-nr.:	8174749
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	581.000 kr.
Grundværdi:	173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	464.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	787 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 lyst d. 07.04.1948 lbnr. 906660-48 Tillægstekst Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 06.12.1978 lbnr. 906661-48 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
48_C_514

Nr. 3 lyst d. 30.06.1995 lbnr. 7594-48 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmeforsyning mv Filnavn: 48_L_164

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FORSIA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeregnskab året 2024 kr. 15.322,20

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

SKØDE: Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. sælgerpantebrev samt handlens berigtigelse iøvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Ejendomme beliggende i byzone, er altid 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	740.000
Grundskyld	kr.	1.246	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.300
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.409	I alt	kr.	753.650
Rottebekæmpelse	kr.	75			

Ejerudgift i alt 1 år 12.900

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.946 md./ 47.357 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.182 md./ 38.184 år v/26,86%
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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der tages forbehold for standardfinansiering.!

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: Storegade 126, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 740.000

Sagsnr.: 712-5070
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 06.12.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	530.852	553.911	547.984	DKK	3,06	42.179	13,25	7,45			Nej	

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

Det er os med:

- + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti
- + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten
- + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek
- + RealMatch - Facebook Boost
- + INSPIIRE Boligmagasin