



REAL

Vandmøllevej 18, 8723 Løsning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.653	Grund m2	1.148
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7296**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vandmøllevej 18 – en indbydende og rummelig villa på 165 m², der tilbyder masser af lys, god plads til familien og en central beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder. Boligen er løbende blevet renoveret fra 2018 til 2021, hvor bla. køkken, toilet, bad, vinduer, døre og gulve er blevet udskiftet.

Boligen byder på et stort og lyst køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med både spisestuen og stuen, hvilket skaber et skønt, sammenhængende opholdsområde. Her er plads til fælles madlavning, lektier ved bordet og hyggelige aftener med både familie og gæster.

Villaen rummer i alt fire gode værelser, hvoraf flere er placeret på husets 1. sal, hvilket giver en praktisk opdeling mellem opholdsrum og værelsesafdeling. På 1. salen finder du også et badeværelse, hvilket giver familien ekstra komfort i hverdagen.

Værelserne er rummelige og fleksible, hvilket giver mulighed for både børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter dine behov.

Derudover får du et stort værksted med god plads til opbevaring, hobbyprojekter eller kreative sysler, som gør hverdagen nemmere og mere overskuelig.

Udendørs kan du glæde dig over en fin, overskuelig have, der indbyder til leg, afslapning og hyggelige stunder i det fri. Haven er nem at holde, men giver stadig mulighed for at sætte dit eget præg.

Beliggenheden er central med kort afstand til skole, indkøb og øvrige dagligdags fornødenheder, hvilket giver en praktisk og bekvem hverdag for hele familien.

Vandmøllevej 18 er en oplagt mulighed for dig, der ønsker en lys og rummelig bolig med god plads både inde og ude, i et centralt og roligt område.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

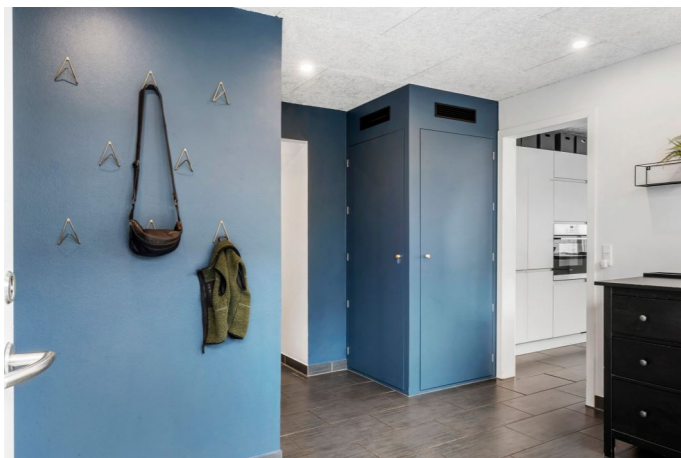
Dato: 02.10.2025



Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025



Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

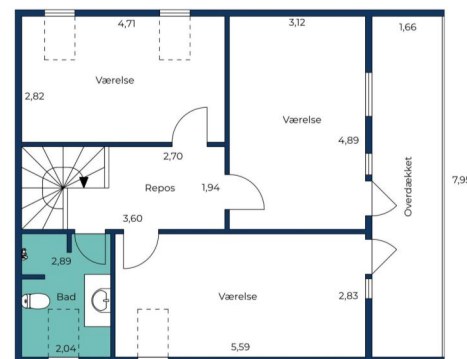
Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025

Stueplan

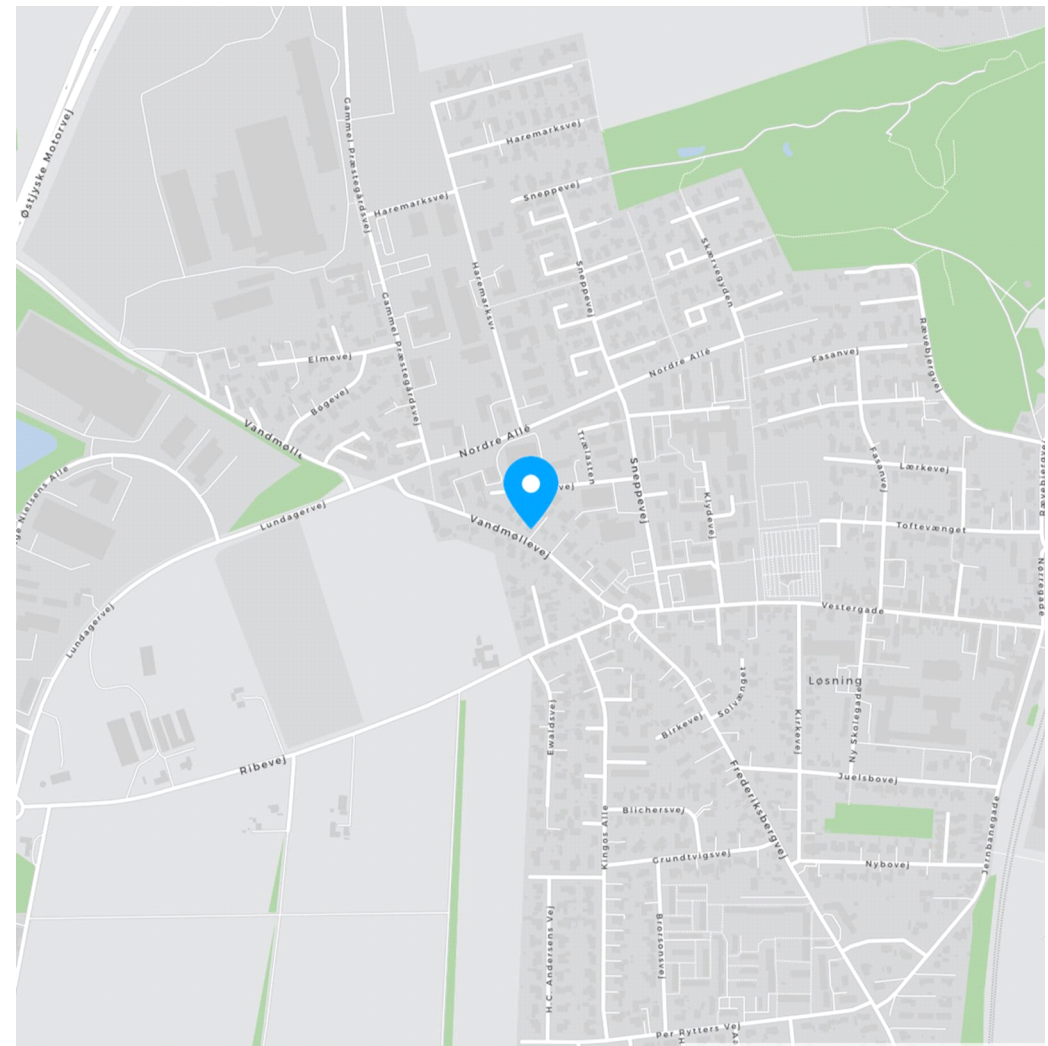


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	2 au Løsning By, Løsning
BFE-nr.:	4332136
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.632.000 kr.
Grundværdi:	430.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.305.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.148 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	66 m ²
Udhus:	150 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.06.2015 Deklaration om byggeretligt skel

Lokalplan:
Sneppevej byomdannelse af erhverv til bolig

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Siemens

Ovn: Junker

Komfur: Leonard

Emhætte: Elica

Køle/fryseskab: Progress

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 23.477 Forbrug: 16,41 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 550.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.09.2025



Adresse: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	7.095	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	187		kr.	

I alt

1.625.897

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.

Ejerudgift i alt 1 år

19.834

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.480 md./ 101.766 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.855 md./ 82.261 år v/26,50%
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: 29.09.2025
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

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: Vandmøllevej 18, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 701-7296
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 02.10.2025

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.353.000	1.353.000	1.376.386	DKK	5	85.978	28,25	5,58			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

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.