

REAL



Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.616	Grund m2	872
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **700-0417**

RealMæglerne Boligbutikken Horsens ApS

Allegade 1H, st. tv.. / 8700 Horsens / Tlf. 72161700 / www.realmaeglerne.dk/8700

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: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det charmerende og aktive lokalsamfund, Ølsted. Her får du en unik mulighed for at blive en del af et område, der tilbyder alt fra nærhed til naturen til nem adgang til de større byer som Horsens, Hedensted og Vejle. Villaen er opført i 1974 og har et boligareal på 129 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både den lille og store familie. Ejendommen er løbende renoveret med bl.a. nyt køkken og nye vinduer 2015, desuden er der installeret solcelleanlæg, hvilket bidrager positivt både økonomisk og miljømæssigt.

Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en lys og indbydende entre med plads til sko og overtøj. Herfra ledes du videre ind i det moderne køkken, hvor lyse overflader kombineres med funktionelle løsninger. Køkkenet er udstyret med en hyggelig spiseplads, perfekt til hverdagsmåltider eller en kop kaffe om morgenen.

Den rummelige stue inviterer til afslapning og hygge med sin åbne forbindelse til den flotte udestue. Udestuen fungerer som et ekstra opholdsrum året rundt. Fra udestuen er der direkte adgang til den sydvest-vendte terrasse, hvor sommerens lange aftener kan nydes ugeneret.

Villaen rummer også et stort soveværelse med praktiske indbyggede skabe samt tre ekstra værelser, der kan bruges som børneværelser, kontor eller gæsteværelser efter behov. Det store badeværelse byder på både badekar og bruseniche – her er tænkt på alle detaljer for at sikre maksimal komfort. Derudover findes et gæstetoilet samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter.

Udendørsarealerne består af en ugeneret have anlagt primært i græs – ideel for legende børn eller dem der ønsker minimal vedligeholdelse. Til ejendommen hører også en garage samt et haveskur; perfekt opbevaring for haveredskaber eller cykler.

Ølsted byder desuden på skolegang op til 6 klasse samt daginstitutioner indenfor kort afstand fra boligen. Byens rige foreningsliv sørger for masser af aktiviteter året rundt; lige fra sommerfester og fællesspisning til filmvisninger og foredrag – her vil I aldrig kede jer!

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: Jakob Viborg Iversen



Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025





Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025

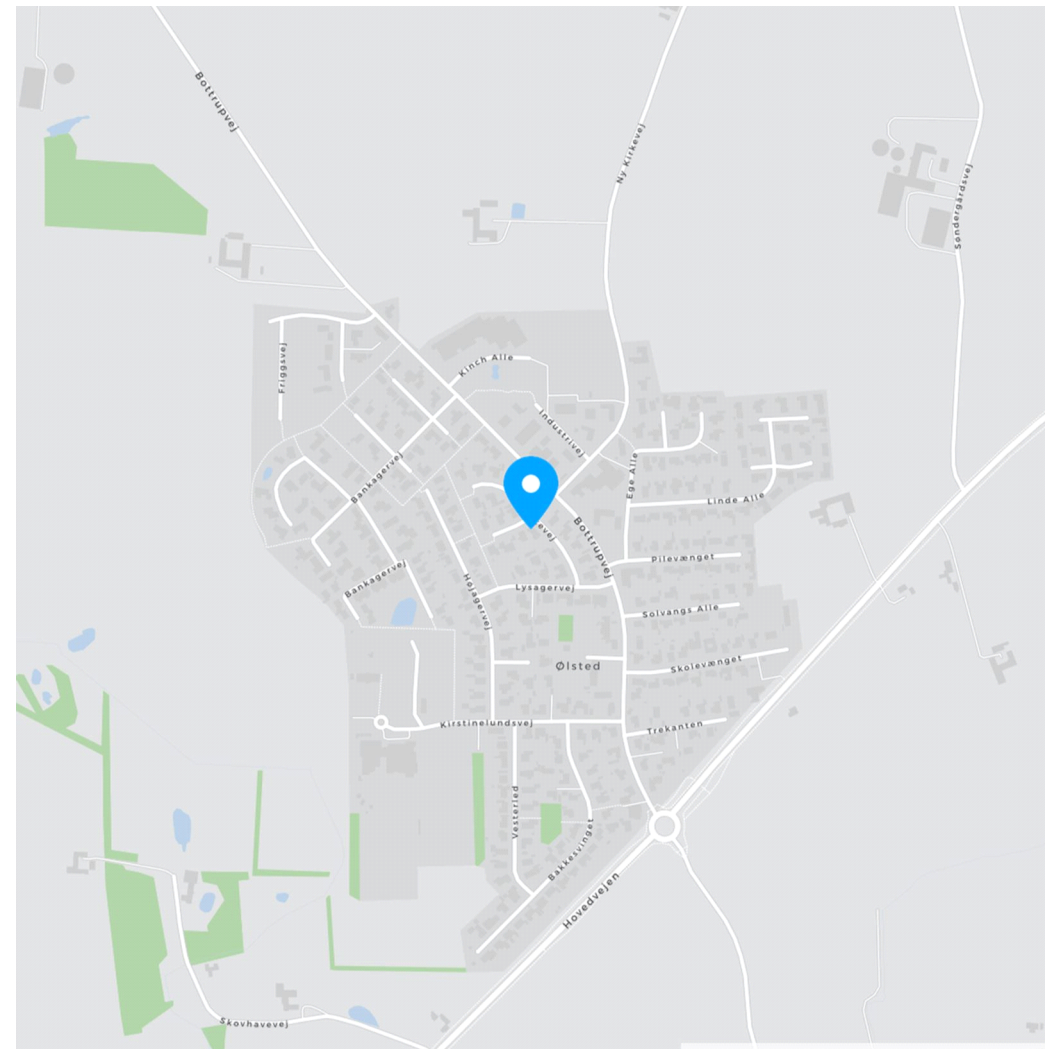




Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 10 ao Ølsted By, Ølsted
BFE-nr.: 4342419
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal: 872 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 19 m²
Garage: 28 m²

* 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. 03.09.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 03.09.1973 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.213.000 kr.
Grundværdi: 443.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 970.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 354.400 kr.

Tilbehør:

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

Kogeplade, Wasco
Ovn, Asko
Opvaskemaskine, Beko
Køleskab, Electrolux
Emhætte, Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 2,00 Enheder

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmekonsum fordeler sig på følgende: Naturgas 1.136,4 m³, kr. 12.900, El til opvarmning 811 kWh, kr. 1.700

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 undersøges nærmere.

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, 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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der på ejendommen findes en luft/luft varmepumpe som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 100.000 jf. tingbogsattest pr. d. 26.08.2025

Adresse: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.949	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	7.081	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.250	I alt	kr.	1.420.246
Rottebekæmpelse * anslået	kr.	140			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.396			

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/nettoydelser 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 7.407 md./ 88.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.993 md./ 71.915 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 3 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: 26.11.2025
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: Bakkevej 7, Ølsted, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 700-0417
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 26.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Ølsted Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 Boligbutikken Horsens

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et 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 Horsens og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.