



REAL

Holbergsvej 5, 8723 Løsning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.533	Grund m ²	875
Byggeår/ombygget	1970/2019	Energimærke	E

Sagsnr. **701-8031**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmæglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026



Velindrettet villa med dobbeltgarage og udestue på attraktiv beliggenhed

Velkommen til en velholdt og indbydende villa med en attraktiv beliggenhed midt i Løsning – tæt på indkøb, skole, daginstitutioner og hverdagens mange fornødenheder. Her får I en bolig med en god og funktionel indretning samt masser af muligheder for at sætte jeres eget præg.

Boligen byder velkommen i en entré med videre adgang til fordelingsgang, hvorfra der er adgang til tre gode værelser samt badeværelse. I husets anden ende finder I et praktisk bryggers, et funktionelt køkken og en stor, lys stue med plads til både spiseafdeling og hyggelige sofaarrangementer. For jer der drømmer om et moderne køkken-alrum, er der mulighed for at åbne op mellem køkken og stue og skabe ét stort samlingspunkt for hele familien.

Fra stuen træder I direkte ud i en skøn og rummelig udestue, som forlænger sommeren og giver et fantastisk ekstra opholdsrum med udsigt til haven.

Udendørs venter en velholdt og overskuelig have, som er nem at holde – perfekt til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker mere tid til at nyde fremfor at vedligeholde. Derudover får I en stor dobbeltgarage med plads til to biler samt ekstra opbevaringsmuligheder. For få måneder siden er der installeret en luft/luft-varmepumpe i garagen, som både kan varme og køle.

En rigtig dejlig bolig med central placering og masser af potentiale – klar til nye ejere, der ønsker en tryk base i hjertet af Løsning.

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.

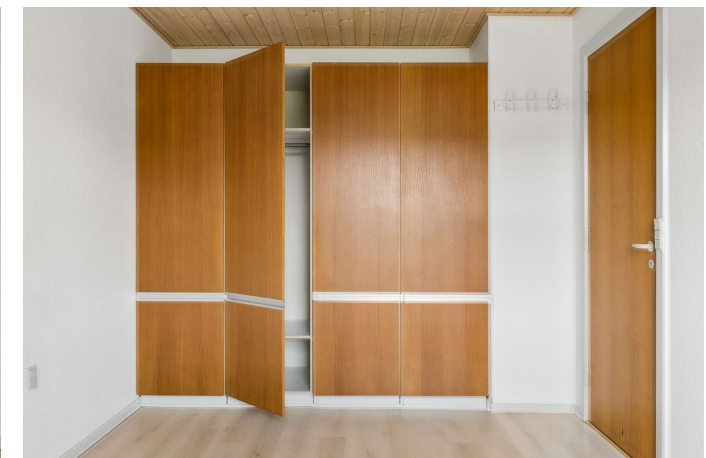
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026





Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026





Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026

REAL



Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 11el Løsning By, Løsning
BFE-nr.: 4332498
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1970/2019

Arealer**

Grundareal: 875 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 38 m²
Garage: 63 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.518.000
Grundværdi: 529.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.214.400
Grundlag for grundskyld: 423.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.1966 - Dok om tagbelægning, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 03.12.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 5.B.11 - Kingos Alle

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Aske), Ovn (AEG), Emhætte (Voss), Køleskab (Gram), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.424 Forbrug: 15.390 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
 Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.193	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.343	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	153	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.531	I alt	kr.	1.722.196
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.397			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.411 md. / 88.937 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Holbergsvej 5, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 701-8031
Ejerudgift/md.: kr. 1.533

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 779.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 560.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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 der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

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.

Vi glæder os til at møde dig.