



REAL

Tobøl Fællevej 8, Tobøl, 6683 Føvling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	1.698.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.701	Grund m2	15.003
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **712-4874**

RealMæglerne Tøt Jensen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Tøt Jensen

CVR-nr. 37262986

Søndergade 15 / 6650 Brørup

Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/totjensen

REAL

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: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Flot og præsentabel landejendom, med Energimærke C og roligt beliggende i naturskønt område med kort afstand til Holsted, Brørup og Ribe, og med jorden lige rundt om ejendommen.

Ejendommen har blandt andet Solcelleanlæg og Varmepumpe Luft-til-Vand, og Villaen / stuehuset er fra 2006 og fremstår flot og spændende med blandt andet lofter til kip og flotte lyse trægulve som giver et dejligt lys og indeklima i huset. Samt det flotte tegltag fra Randers tegl / Linea tegl.

Stuehuset indeholder:

Forentre og et dejligt soveværelse med plads til ekstra garderober, lyst badeværelse med brus og bademiljø, et stort køkken-alrum og opholdsstue samt et godt værelse med hems på 1.salen. Herudover er der gode overdækkede terrasser ved huset.

Herudover er der udhus- og ladebygningen som udover de store værkstedsrum også indeholder vaskerum og et dejligt hobbyrum på 1.salen hvor kun fantasien sætter grænser for kreativiteten.

Her er en spændende ejendom, som ligger godt mellem Esbjerg og Kolding.

Ejendommen ligger i den sydlige del af kommunen - I den kønne natur, hvor I ligeledes kommer til at bo tæt på stationsbyerne Holsted og Brørup, med indkøbsmuligheder, spisesteder og togstation, og Brørup har endvidere både bibliotek, biograf og idrætshal samt friluftsbad, bowlingcenter og Brørup Marked som er kendt i det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20.

Vil du også ha' solgt din bolig, så få et uforpligtende salgstilbud fra os, det betaler sig!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

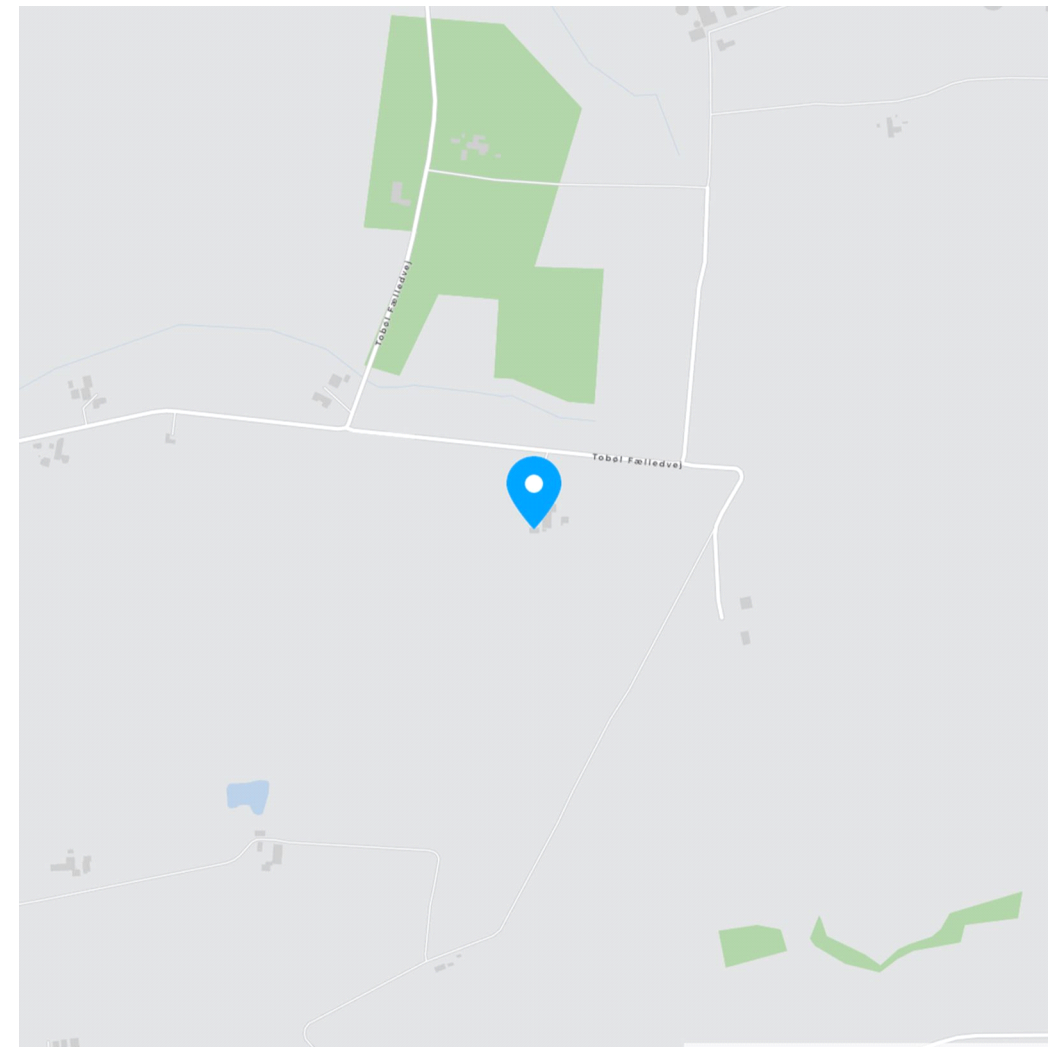
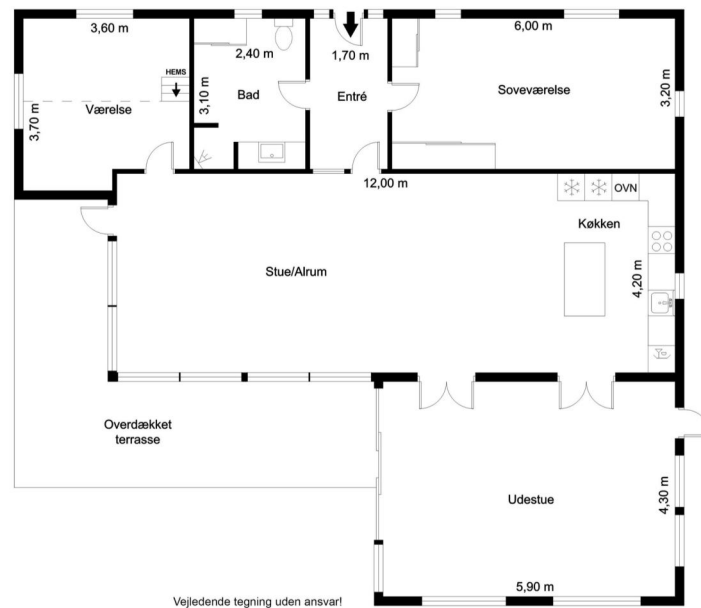
Dato: 16.09.2025



Adresse: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025





Adresse: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	24 c Tobøl By, Føvling
BFE-nr.:	9832327
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.146.000 kr.
Grundværdi:	360.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	916.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	15.003 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Udhus:	4 m ²
Udhus:	205 m ²
Udhus:	258 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. 04.04.1990 lbnr. 2349-48 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Vedr 2-O Filnavn: 48_A_323

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025

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.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Fastbrændselsfy
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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.

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.

Adresse: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.676	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.698.000
Grundskyld	kr.	2.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.725
Husforsikring	kr.	9.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.403	I alt	kr.	1.724.775
Skorstensfejning	kr.	527			
Rottebekæmpelse	kr.	209			

Ejerudgift i alt 1 år

20.407

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 9.214 md./ 110.565 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.345 md./ 88.139 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: 12.09.2025
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: Tobøl Fælledvej 8, Tobøl, 6683 Føvling
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 712-4874
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 16.09.2025

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
Nykredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	238.901	238.901	253.673	DKK	2,71	24.998	12,25	2,50			Nej	
Nykredit/3,0% Obligationslån	Obligationslån	341.360	341.360	361.201	DKK	2,96	41.401	10,50	2,74			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