

REAL



Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	725.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.235	Grund m2	902
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **712-5132**

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: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1973, der tilbyder et hjem fyldt med charme og funktionalitet. Med et boligareal på 127 kvadratmeter er der rigeligt med plads til både familieliv og gæster. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en stor vinkelstue, som straks inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Stuen har direkte udgang til en dejlig terrasse, hvorfra du kan nyde udsigten over den lukkede have, der er omkranset af smukke træer og buske.

Villaen byder også på et lyst soveværelse samt tre gode børneværelser, hvilket gør det ideelt for den større familie eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Badeværelset er lyst og velholdt, mens det separate gæstetoilet giver ekstra komfort i hverdagen. Den praktiske baggang fører videre til bryggerset, hvor hverdagens gøremål let kan klares.

Herudover er der også en god Carport med udhus og en dejlig lukket have.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; villaen ligger roligt placeret på en lukket vej, hvilket sikrer fredelige omgivelser uden gennemkørende trafik. Samtidig er der kort afstand til både indkøbsmuligheder, skole og banegård – alt sammen inden for nem rækkevidde for at gøre hverdagen så bekvem som muligt.

Denne villa kombinerer klassisk charme med moderne behov i en perfekt balance mellem privatlivets fred og nærhed til alle nødvendige faciliteter. Gå ikke glip af muligheden for at opleve dette skønne hjem – det skal ses for virkelig at blive værdsat.

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: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026



Boligsiden billede fra LeadHub



Adresse: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted

Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132

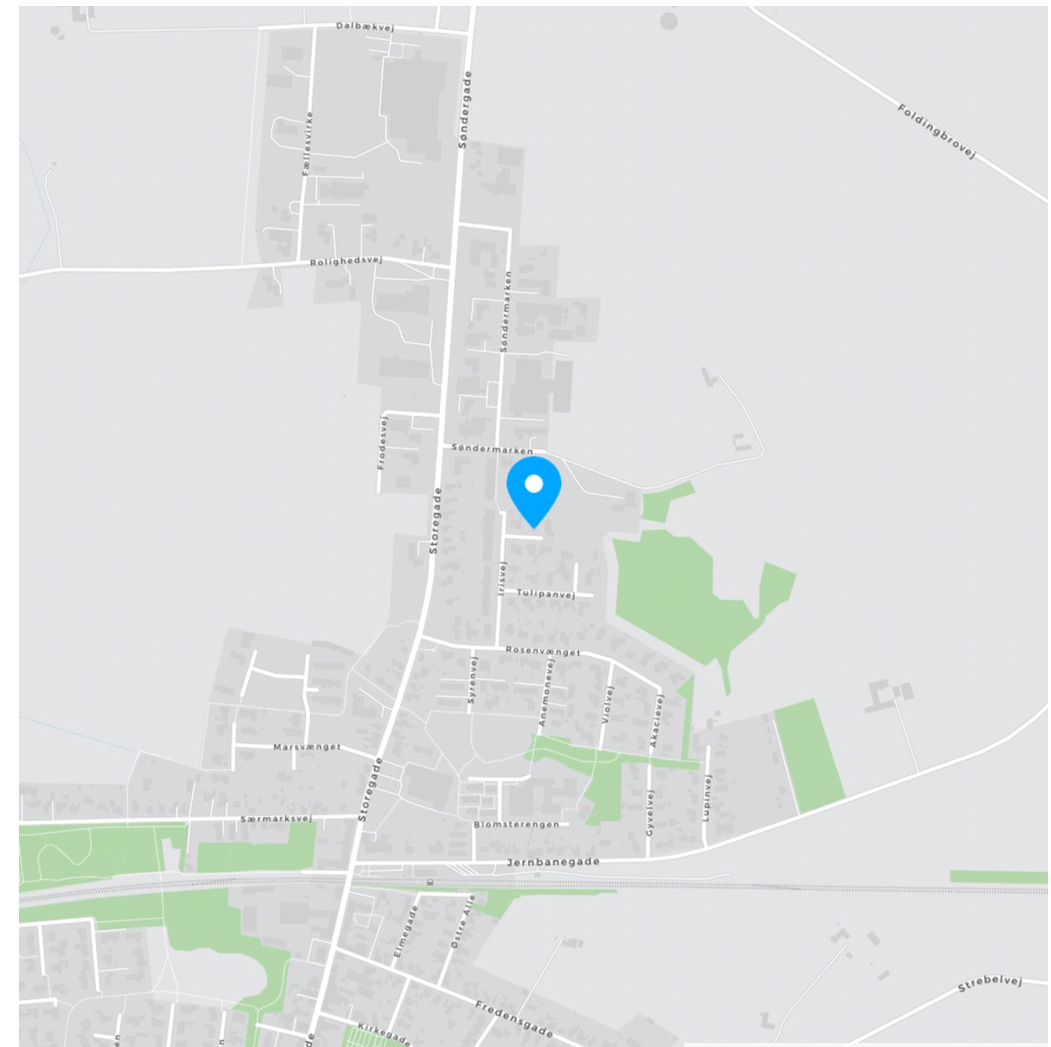
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	8 du Sdr. Holsted By, Holsted
BFE-nr.:	5036259
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	902 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 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. 19.01.1968 lbnr. 906776-48 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 48_M_145

Nr. 2 lyst d. 07.11.1972 lbnr. 906777-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 48_N_161

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	916.000 kr.
Grundværdi:	222.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	732.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring Police 855001 068105

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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 salgssopstillingens 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.



Adresse: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.737	Kontantpris/udbetaling	kr.	725.000
Grundskyld	kr.	1.598	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	3.591	I alt	kr.	739.319
Rottebekæmpelse	kr.	88			

Ejerudgift i alt 1 år

14.815

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 3.936 md./ 47.235 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.199 md./ 38.385 år v/24,90%
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: 28.01.2026
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: 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: Bellisvej 3, Holsted St, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 712-5132
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 30.01.2026

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.

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

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