



REAL

Toftevænget 13, 8723 Løsning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.255	Grund m ²	846
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7443**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

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

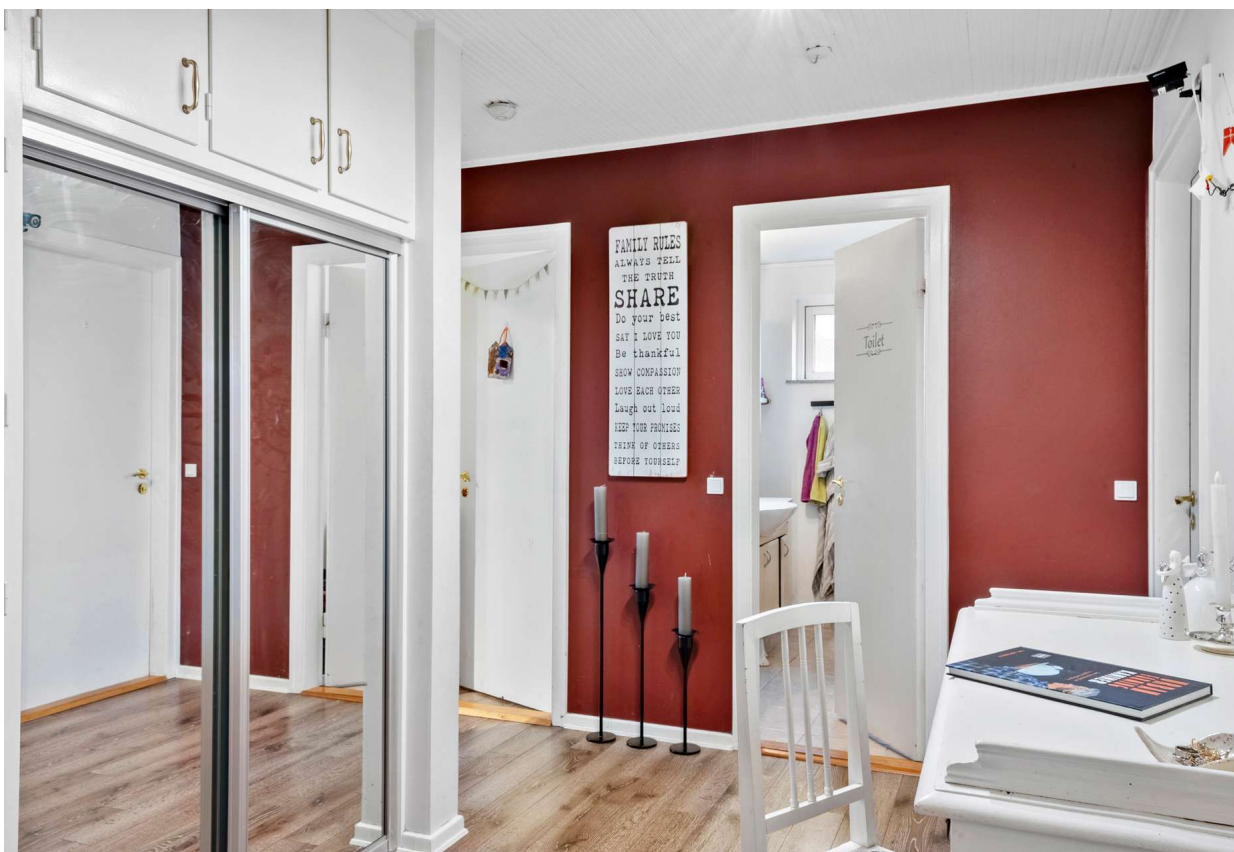
Salgsopstilling

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: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026



Velindrettet villa med mulighed for ekstra værelse, udestue og skøn have

På Toftevænget 13 finder du en bolig med en god og overskuelig planløsning, hvor der er plads til både hverdag og udvikling. Du træder ind i entréen, hvorfra der er adgang til et værelse, soveværelse og et badeværelse. Videre fremme ligger køkkenet i åben forbindelse med spisepladsen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Fra spiseafdelingen er der adgang til en åben stue med masser af plads til både sofahjørne og hygge.

I forlængelse af spiseområdet ligger endnu et åbent rum med gode muligheder for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår, og herfra er der også adgang til en hyggelig udestue, der forlænger sæsonen og giver ekstra opholdsplads med udsigt til haven.

Fra spisestuen er der udgang til en overdækket terrasse – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder i ly for vejret. Udenfor venter også en stor have samt en garage.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til naturen, shelterplads, institutioner og busforbindelser. Her får du en bolig med god plads, fleksibilitet og skønne udearealer.

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.

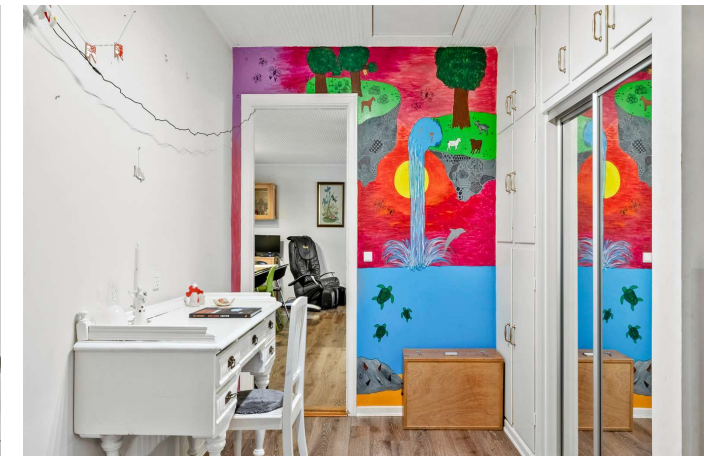
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

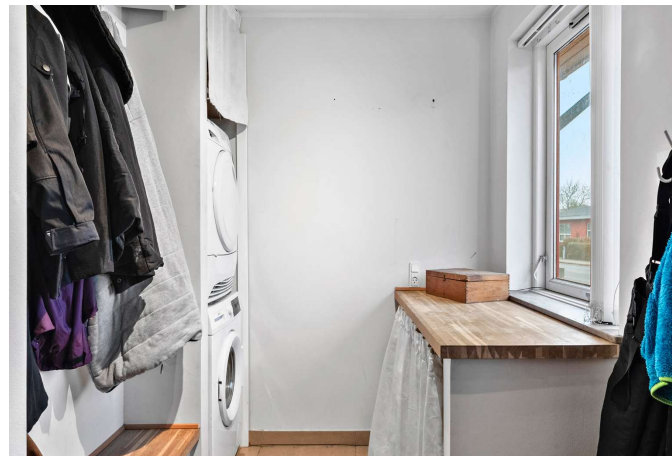
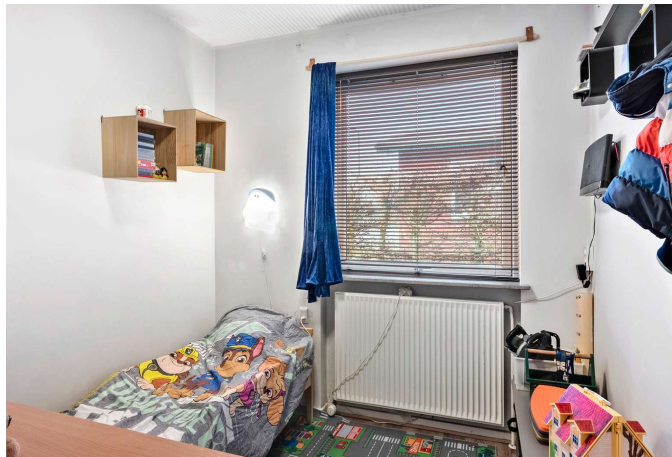
Dato: 09.03.2026



Adresse: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026



Adresse: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

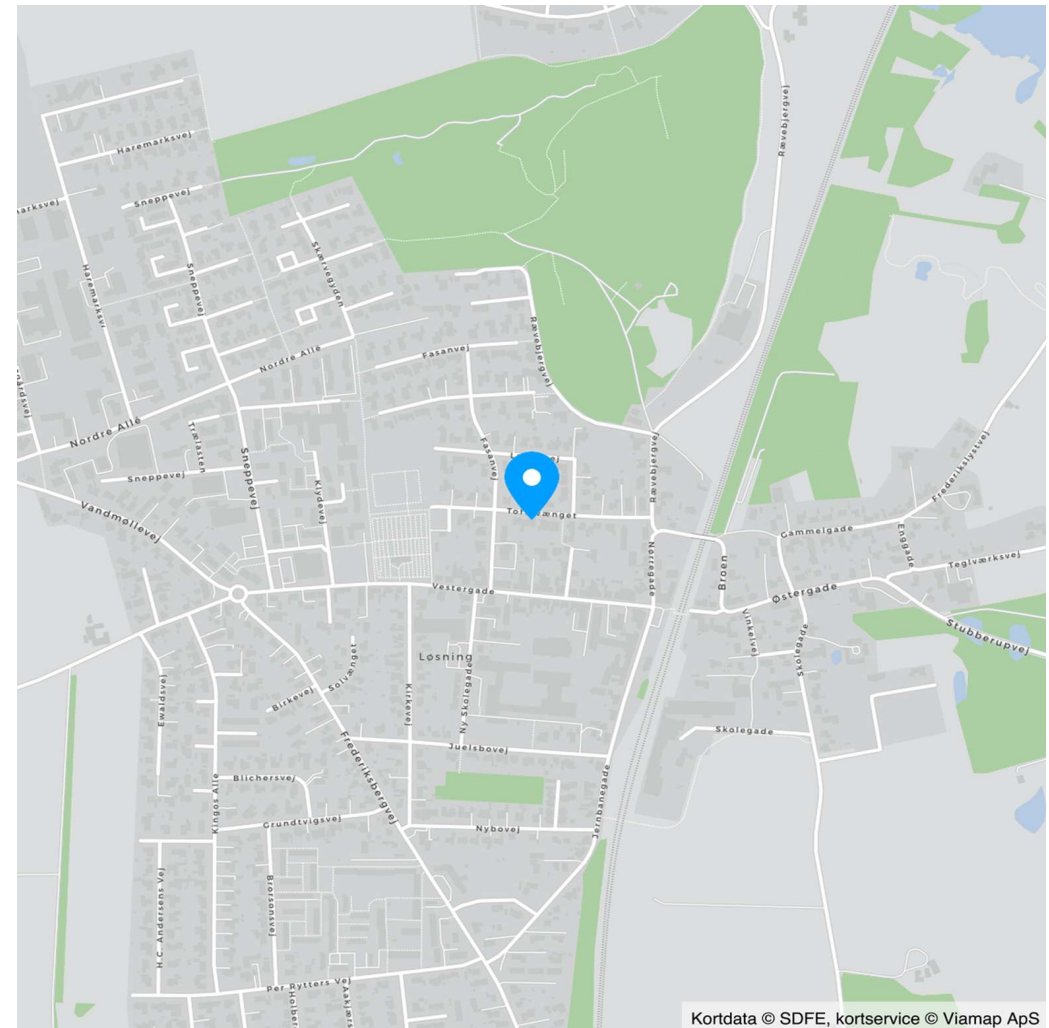
Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 8x Stubberup By, Løsning
BFE-nr.: 4333333
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.003.000
Grundværdi: 357.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 802.400
Grundlag for grundskyld: 285.600

Arealer**

Grundareal: 846 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Garage: 26 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.05.1956 - Dok om master mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Komfur med keramisk kogeplade: Electrolux Opvaskemaskine: Wasco Køleskab: Ikea Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 23.010 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Toftevangenget 13, 8723 Løsning
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
 Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.092	Kontantpris	kr. 1.195.000
Grundskyld	kr.	2.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.496
Rottebekæmpelse	kr.	125	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr. 7.500
Husforsikring	kr.	5.412	I alt	kr. 1.219.046
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.061		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.361 md. / 76.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.144 md. / 61.722 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Toftevænget 13, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7443
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 09.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapporten. Overdækket terrasse er ikke anført på BBR.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 920.000 jf. tingbogsattest pr. d. 04.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 270.000 jf. tingbogsattest pr. d. 04.03.2026

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.