



REAL

Saturnvej 21, 8723 Løsning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.952	Grund m2	899
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7353**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Saturnvej 21 er beliggende i det attraktive Stjernekvart i Løsning. Her kan du nyde roen og kan trygt lade familiens medlemmer færdes rundt på vejene og stierne i området. Løsning byder på alt, hvad du skal bruge i hverdagen. Boligen på 120 kvm er både rummelig og funktionel – perfekt til familien, parret eller dig, der ønsker god plads og moderne faciliteter i rolige omgivelser.

Hjemmets hjerte er det flotte, nyere køkken, som ligger i åben forbindelse med alrum og stue. Her skaber de åbne rammer en skøn atmosfære med masser af naturligt lys og gode muligheder for samvær og hyggelige stunder. Køkkenet er moderne indrettet med stilrene elementer, rigeligt bord- og skabsplads samt plads til at udfolde madlavningen.

Boligen rummer tre gode værelser, der nemt kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelser – alt efter behov. Det renoverede badeværelse er lyst og indbydende med en praktisk bruseniche og moderne inventar.

Et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og vaskefaciliteter sikrer, at hverdagen fungerer let og ubesværet.

Udendørs finder du en hyggelig og nem vedligeholdt have med en dejlig terrasse, der indbyder til afslapning, grillmiddage og udendørs hygge – et perfekt fristed i sommerhalvåret.

Beliggende i et roligt kvarter, giver denne bolig både trygge rammer for børnene og en god base for dem. Beliggenheden er ideel med kort afstand til institution, indkøb, transport og naturoplevelser, hvilket gør denne bolig til et trygt og bekvemt sted at bo.

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: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

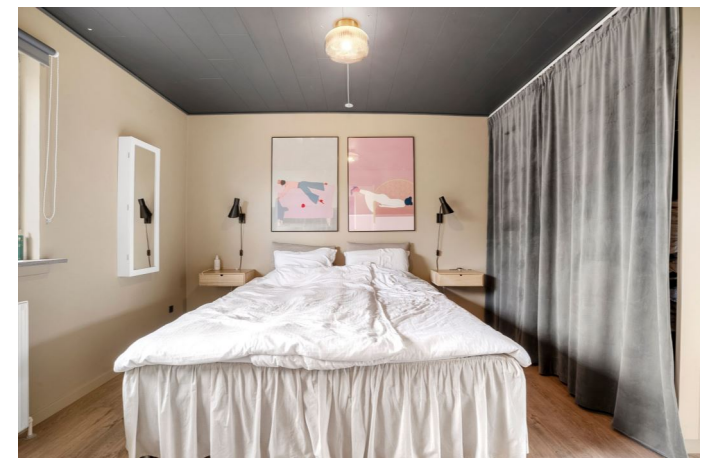
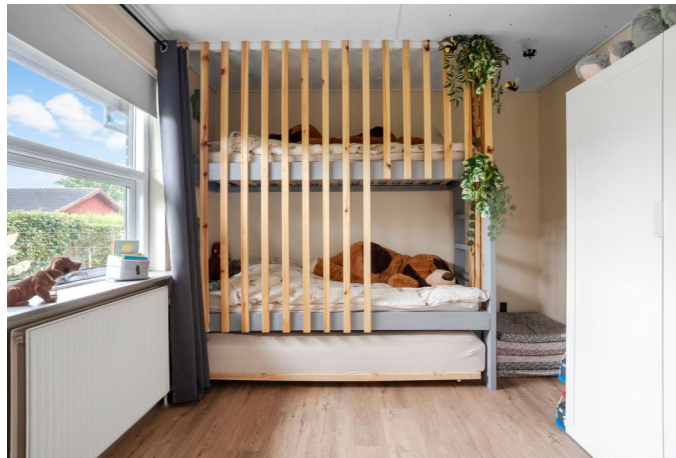
Dato: 31.01.2026



Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026



Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

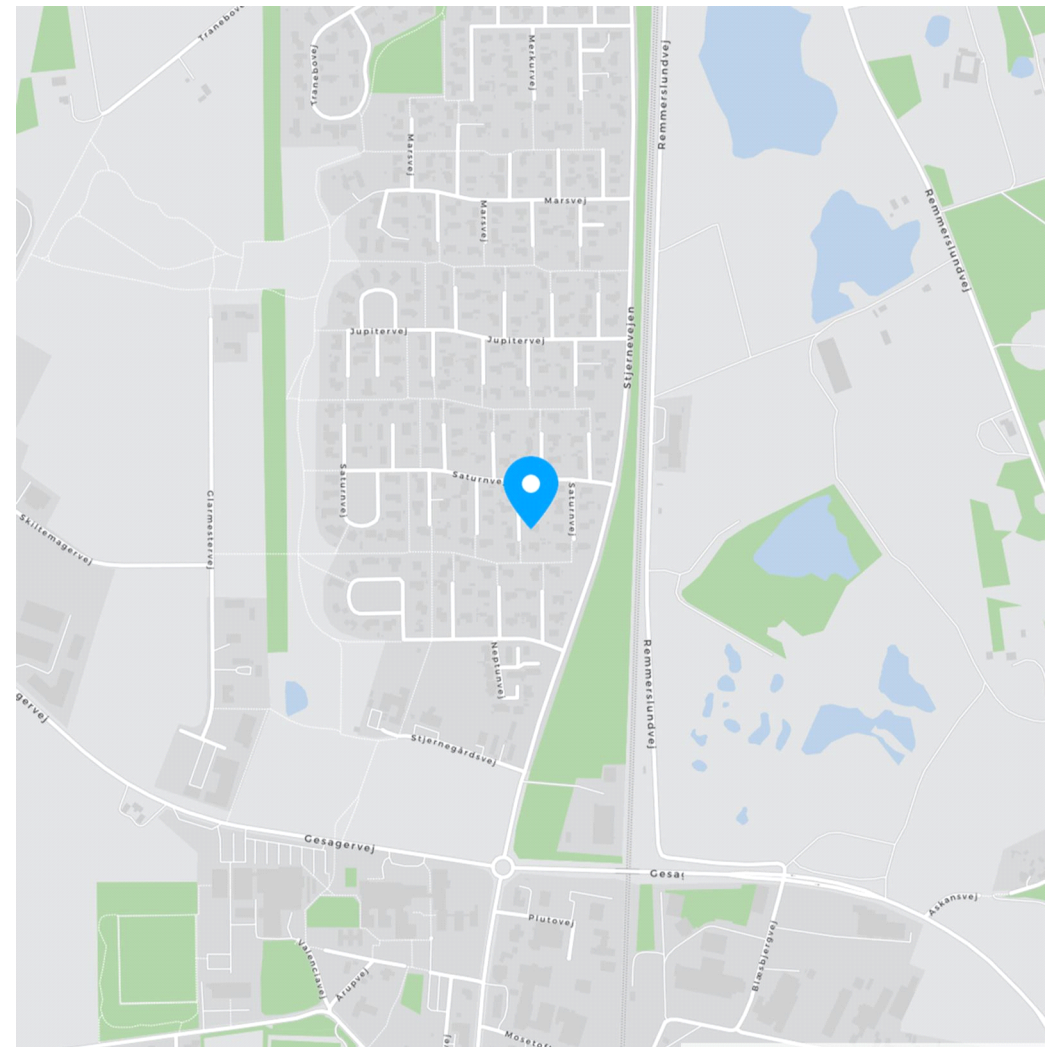
Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	19 Sebberup By, Løsning
BFE-nr.:	4333045
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	899 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²

* 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. 24.08.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.319.000 kr.
Grundværdi:	640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.055.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	512.000 kr.

Tilbehør:

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

Induktions kogeplade: Bauknecht

Emhætte: Ukendt

Opvaskemaskine: Ikea

Ovn: Ikea

Kombiovn: Ikea

Køleskab: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026

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.: 16.900 Forbrug: 14.440,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 risiko for brand.

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.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 50.000 jf. tingbogsattest pr. d. 07.01.2026

Fjernvarmeanlæg

Køber er gjort særligt opmærksom på, at fjernvarmeanlægget på ejendommen er leaset og at køber vil indtræde i leasingkontrakten.



Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026



Adresse: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.382	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.045	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	3.176	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebekæmpelse 2025	kr.	131	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening 2025	kr.	1.100			
Husforsikring 2025	kr.	9.595	I alt	kr.	1.822.646
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år 23.428

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.639 md./ 115.669 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.863 md./ 94.351 år v/24,50%
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% 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: 30.01.2026
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

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: Saturnvej 21, 8723 Løsning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-7353
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.073.381	1.139.677	1.128.723	DKK	3,2	73.178	25,50	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Stjernevejens 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 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.