



REAL

Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.367	Grund m2	2.618
Byggear/ombygget	1901/2001	Energimærke	D

Sagsnr. **712-5008**

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: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke landvilla, der byder på et godt boligareal. Ejendommen er løbende blevet istandsat og moderniseret både indvendigt og udvendigt, hvilket sikrer en velholdt og gedigen bolig. Med en rummelig garage, hobbyværksted og fyrrum med træpillefyr samt en ekstra carport, er der rigeligt med plads til både køretøjer og opbevaring.

Indenfor mødes du af en indbydende entre, der fører videre til et praktisk bryggers. Det store lyse spisekøkken bliver hurtigt familiens samlingspunkt, mens den store vinkelopdelte opholdsstue her en dejlig udsigt over det omkringliggende landskab. I husets anden del finder du et komfortabelt soveværelse samt to gode børneværelser, alle designet for at skabe de perfekte rammer for familielivet. Det hyggelige badeværelse og det ekstra disponible rum giver yderligere fleksibilitet.

På første sal åbner den store repos op for nye muligheder; herfra har du adgang til endnu et lyst badeværelse samt to gode loftrum. Disse kan let omdannes til flere værelser eller anvendes som opholdsrum alt efter behov.

Udendørs fortsætter glæderne i den store velholdte have fyldt med skønne træer og buske samt solrige terrasser, hvor man kan nyde de varme sommerdage i fredelige omgivelser. Villaens beliggenhed mellem Brørup og Holsted gør hverdagen nemmere med nærhed til togstationer, skoler og gode indkøbsmuligheder, samt tæt på motorvejen, og i pendlerafstand til Esbjerg/Kolding/Vejen/Ribe området.

Med nyligt udskiftede vinduer og tag fra 2001 samt vedligeholdte røde murstensfacader fremstår ejendommen som både tidløs og moderne – klar til at danne rammen om dit nye hjem.

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: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025



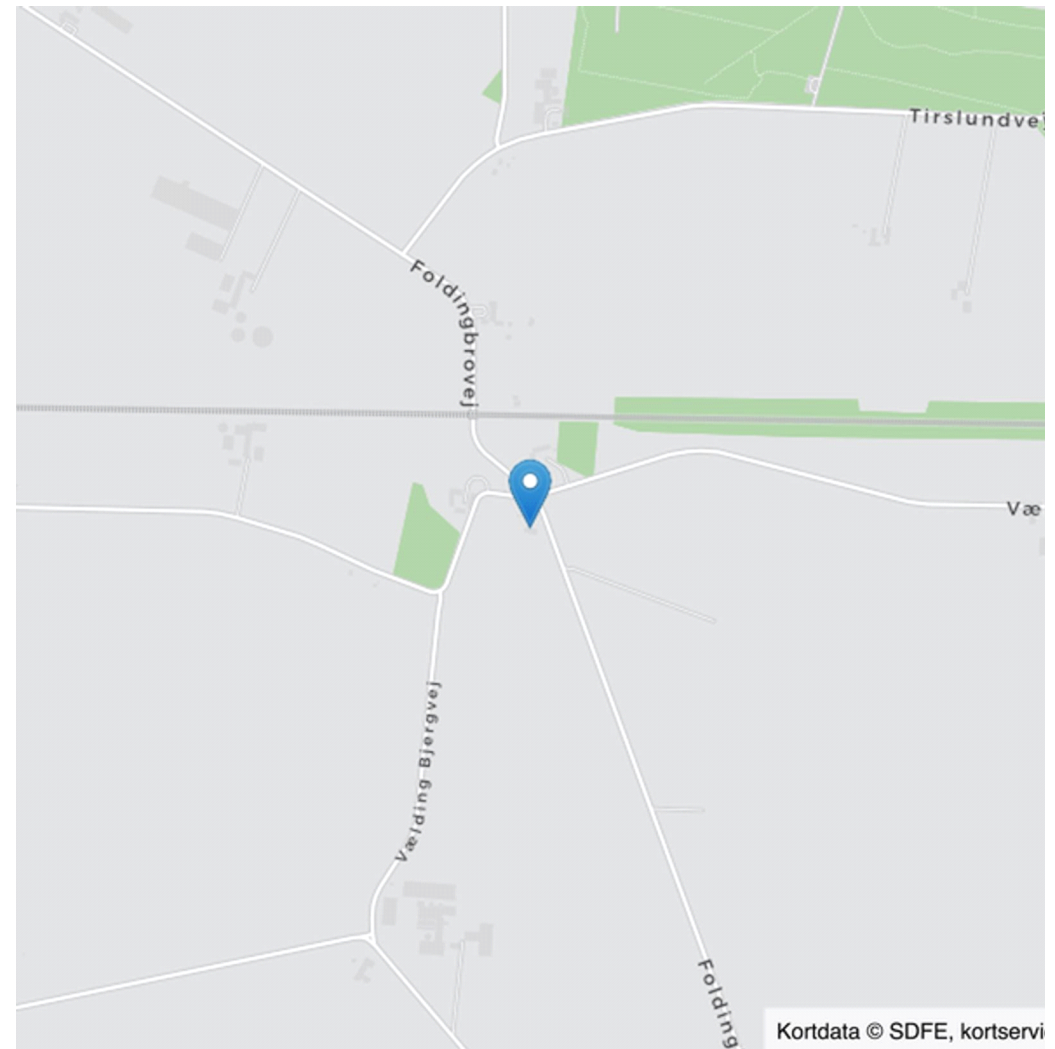
Adresse: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 2 s Tirslund By, Føvling
BFE-nr.: 5035092
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1901/2001

Arealer*

Grundareal: 2.618 m²
Boligareal i alt: 191 m²
- heraf udnyttet tagetage: 22 m²

Øvrige arealer:
Garage: 33 m²
Udhus: 32 m²

* 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. 08.11.1901 lbnr. 905721-48 Tillægstekst Dok om hegn mv
Nr. 2 lyst d. 21.01.1972 lbnr. 905722-48 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv Filnavn: 48_L_403
Nr. 3 lyst d. 06.03.1979 lbnr. 2804-48 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 757.000 kr.
Grundværdi: 238.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 605.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

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: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.306
Husforsikring	kr.	6.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.459	I alt	kr.	1.217.356
Skorstensfejning	kr.	1.231			
Rottebekæmpelse	kr.	106			
Ejerudgift i alt 1 år		16.398			

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 6.391 md./ 76.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.149 md./ 61.792 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 3 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: 21.09.2025
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: Foldingbrovej 26, Tirslund, 6670 Holsted
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 712-5008
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 21.09.2025

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

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