

**REAL**



## Rugmarken 26, 6360 Tinglev

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>124</b>
Kontantpris	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.375</b>	Grund m2	<b>1.046</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **71900066**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / [www.realmaeglerne.dk/Aabenraa](http://www.realmaeglerne.dk/Aabenraa)



## 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: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Rugmarken 26, 6360 Tinglev – en imponerende ejendom der kombinerer moderne komfort med en familievenlig atmosfære. Denne bolig er det perfekte valg for familien, der søger et rummeligt hjem i et trygt og børnevenligt område. Med sine 5 velindrettede rum tilbyder huset både funktionalitet og æstetik, og er løbende opdateret for at opfylde kravene til moderne livsstil.

Ejendommen strækker sig over en veludnyttet størrelse på 124 m<sup>2</sup> og er beliggende på en generøs grund på 1046 m<sup>2</sup>. Det giver rigelig plads til både indendørs og udendørs aktiviteter. Huset har gennemgået omfattende renoveringer, blandt andet i køkkenet og badeværelset, hvilket sikrer, at de centrale rum fremstår pænt vedligeholdte og klar til indflytning. Køkkenet er centrum for huset – et sted hvor familien kan samles, tilberede måltider og skabe minder. Badeværelset tilbyder en moderne oase med stilrene elementer, designet til afslapning og velvære.

Den rummelige stue byder på masser af naturligt lys og en forbindelse til husets øvrige rum, hvilket skaber en sammenhængende og indbydende atmosfære. Her er også mulighed for at indrette sig med hyggekrege og familiefester eller afslappende aftener. De fire soveværelser giver fleksibilitet til, soveværelse, børneværelser, arbejdsværelser eller gæsteværelser, alt efter behov.

Udendørs findes en skøn have, der med sine store græsarealer, tilbyder et fantastisk frirum for både leg og afslapning. Der er også et praktisk garage/værksted, perfekt til den hobbyinteresserede eller til opbevaring af cykler og værktøj.

### 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: Allan Honnens

Adresse: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026

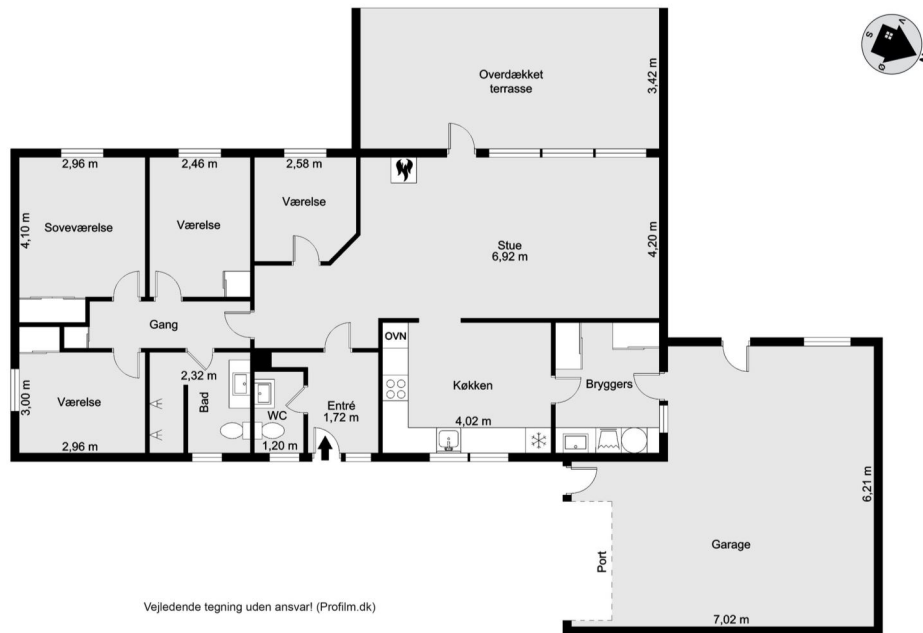




Adresse: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026



Adresse: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 1279 Tinglev Ejerlav, Tinglev  
BFE-nr.: 5243541  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 864.000 kr.  
Grundværdi: 230.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 691.200 kr.  
Grundlag for grundskyld:

**Arealer\***

Grundareal: 1.046 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 29 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Nr. 1 lyst d. 07.03.1977 lbnr. 3767-46 Tillægstekst Dok om arealernes opdeling mv, Se akt Filnavn: 46\_S-T\_26

**Planer for ejendommen:**

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, forslag
- Kloakopland - TTI02
- Varmeplan ID 11196121

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

**Tilbehør:**

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 1.244,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket:

Naturgas: 1.244,5 m3 naturgas i alt kr. 14.000

**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 C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Deponering:**

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

**Lettere forurenede:**

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede

**Brændeovn:**

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Adresse: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.525	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.398	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	6.553	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	1.214.226
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Skorstensfejning, *Anslået	kr.	750			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.495

**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/nettoydelelse 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 6.469 md./ 77.632 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.233 md./ 62.791 år v/25,40%  
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: 25.01.2026  
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: Rugmarken 26, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 71900066  
Ejerudgift/md.: kr. 1.375

Dato: 26.01.2026

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/2,4% Obligationslån	Obligationslån	417.478	417.478	420.299	DKK	2,38	29.654	20,75	3,30			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder  
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme