

REAL



Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	298
Kontantpris	995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.743	Grund m2	684
Byggeår/ombygget	1890/2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **712-5038**

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: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke og historiske villa, der forener charmen fra det 19. århundrede med nutidens moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på hele 298 kvadratmeter tilbyder denne ejendom rigelig plads til både familieliv og gæstfrihed. Bygget i 1890 af det danske mindretal, og herefter er villaen blevet flot istandsat både udvendigt og indvendigt, med blandt andet Varmepumpeanlæg Vand-luft, så villaen har fået energimærke (A) Dette og mange andre forbedringer gør den til en sjælden perle i det naturskønne område omkring kongeåen.

Når du træder ind i denne storslåede bolig, bliver du mødt af en imponerende opholdsstue med lofter til kip, der skaber en følelse af rummelighed og lys. Det store spisekøkken er ideelt for dem, der elsker at lave mad eller samles om måltiderne med familie og venner. Her kan du nyde udsigten over de omkringliggende landskaber gennem de store vinduer, mens du lader dig inspirere af stedets historie.

Villaen rummer også tre lyse badeværelser, som alle er smagfuldt indrettet med kvalitetsmaterialer for at sikre maksimal komfort. De gode værelser giver mulighed for fleksibel indretning – hvad enten det drejer sig om soveværelser, kontorplads eller hobbyrum. Hvert rum emmer af karakter og charme fra fortiden kombineret med moderne detaljer.

Beliggenheden ved Kongeåen er ikke blot smuk men også historisk betydningsfuld. I perioden fra 1864 til 1920 var Foldingbro en af de travleste grænseovergange mellem Danmark og Preussen (nu Tyskland). Byens rige historie ses tydeligt i dens arkitektur og kulturarv; her fandtes to kroer indenfor kort afstand samt told- og politistationer på hver side af åen.

At bo her betyder at være omgivet af naturens skønhed samtidig med at have adgang til alle nødvendige faciliteter indenfor rækkevidde. Denne villa tilbyder ikke kun et hjem men også muligheden for at blive en del af et stykke dansk historie.

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: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025



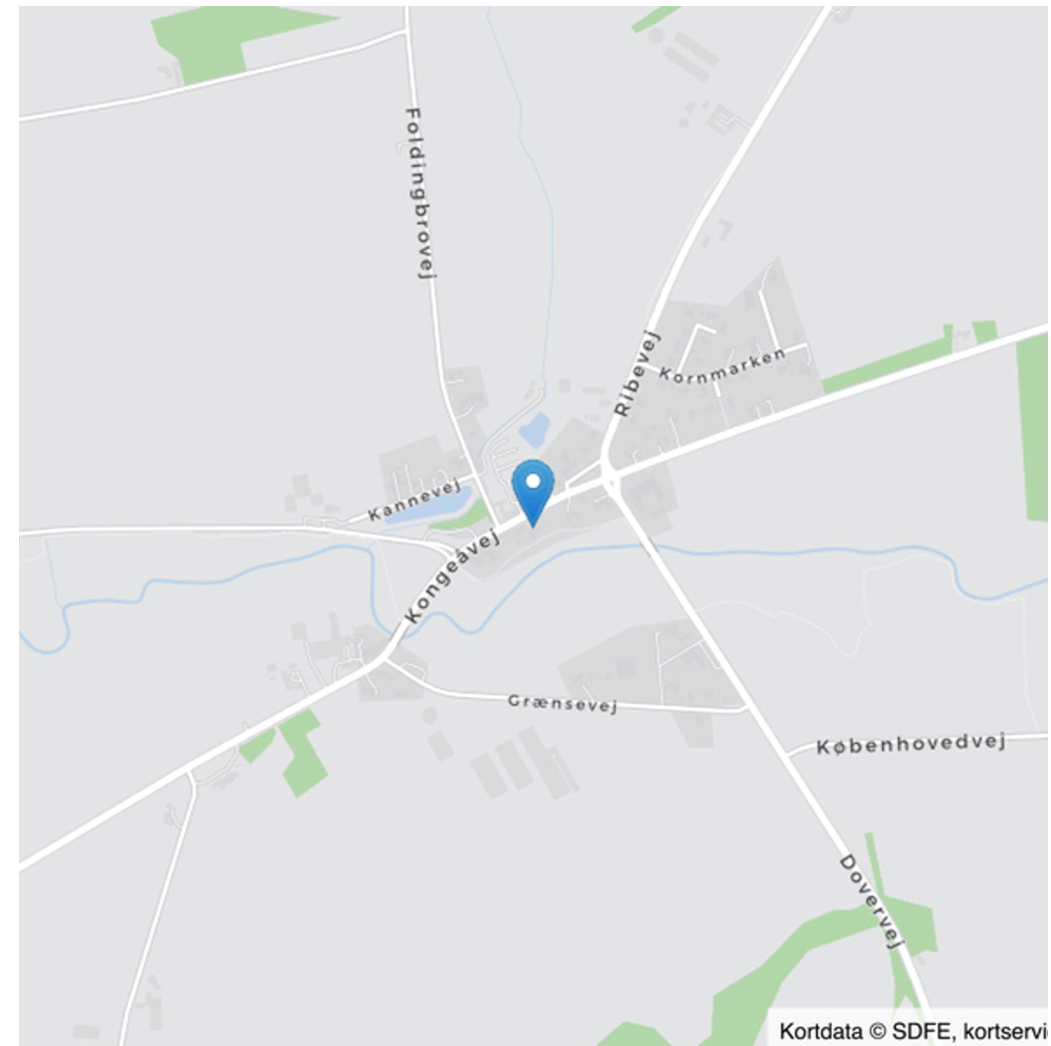
Adresse: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	20 o Sønderskov Hgd., Folding
BFE-nr.:	5033904
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1890/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.464.000 kr.
Grundværdi:	196.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.171.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	684 m ²
Boligareal i alt:	298 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	77 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 m ²
Udhus:	51 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. 25.06.1986 lbnr. 7586-48 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 10A,
22C, 22D Filnavn: 48_O_124

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF- Forsikring 411212268
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 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.



Adresse: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.973	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.411	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.300
Husforsikring	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.409	I alt	kr.	1.021.150
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		20.910			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.303 md./ 63.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.276 md./ 51.313 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 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: 04.12.2025
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: Kongeåvej 107, Foldingbro, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 712-5038
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 04.12.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	291.372	288.040	292.087	DKK	-0,16	15.367	21,00	2,83			Nej	

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