



REAL

Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.100	Grund m2	37.420
Byggear/ombygget	1945/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **712-5072**

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: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende landejendom med jorden lige rundt om ejendommen. Boligen byder på et boligareal på 209 kvadratmeter, som er løbende moderniseret og istandsat for at imødekomme nutidens krav til komfort og stil. Ejendommen er beliggende i det idylliske område lige syd for Brørup by, dejligt beliggende på en bakketop, hvilket giver en betagende udsigt over det omkringliggende landskab og skovstykket, hvor der er etableret stier, når familien og venner skal på skovtur.

Indenfor mødes du af en præsentabel entre/hall med trappe til første sal. Herfra træder du ind i den lyse opholdsstue i vinkel, som prydes af synlige bjælker og flotte gulve - et perfekt sted at samles med familie og venner. Det hyggelige badeværelse er udstyret med brus og bademiljø, mens baggangen/bryggerset tilbyder praktiske løsninger til hverdagen. Et stort værelse giver mulighed for opdeling i to separate rum efter behov.

På første sal finder du en flot lys repos samt tre lyse soveværelser. Derudover er der det skønne lyse badeværelse, som er ved at blive renoveret. Køkkenet imponerer med sit flotte og stilrene inventar fra 2023, mens varmepumpeanlægget sikrer energieffektiv opvarmning sammen med den ekstra isolering af første salen.

Ejendommens udhusbygning som er opdelt i tre afdelinger, rummer fyrrum med varmepumpeanlæg luft-til-vand samt et træpillefyr. Derudover et isoleret værksted og Carport.

Beliggenheden lige syd for Brørup by gør ejendommen yderst attraktiv; her har I gode indkøbsmuligheder, spisesteder samt togstation indenfor rækkevidde. Byen tilbyder også bibliotek, biograf, idrætshal samt friluftsbad og bowlingcenter – alt sammen suppleret af det berømte Brørup Marked kendt landet over. Med nem adgang til motorvejen E20 er dette hjem ideelt placeret både for pendling og fornøjelse.

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.

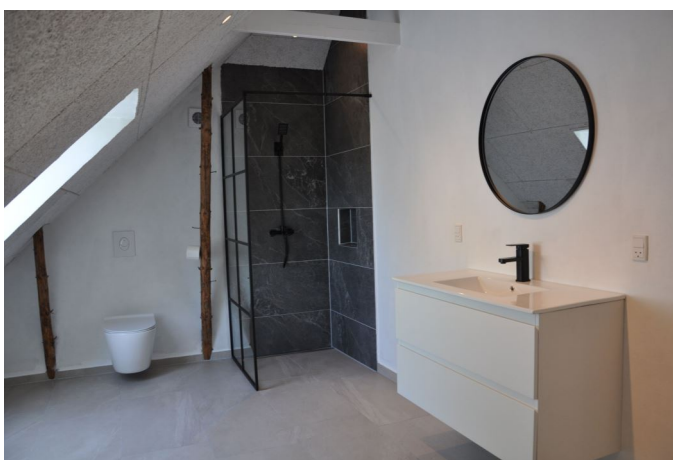
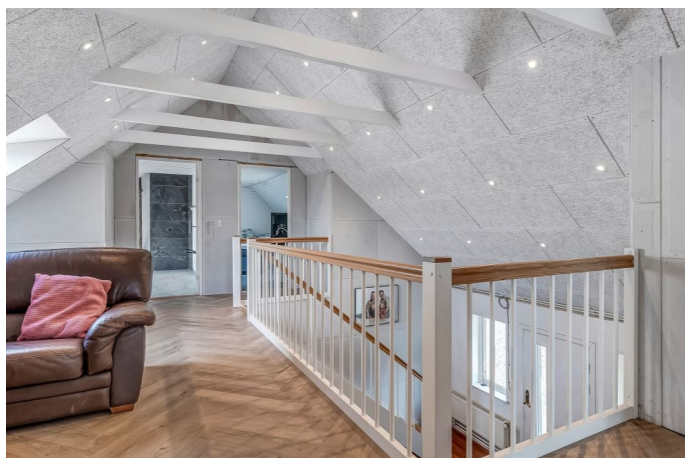
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

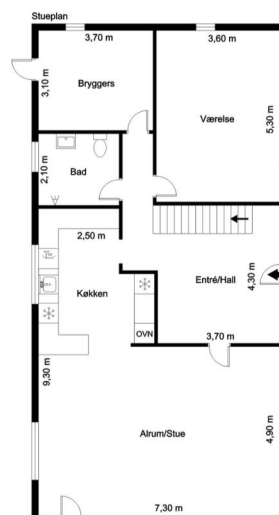
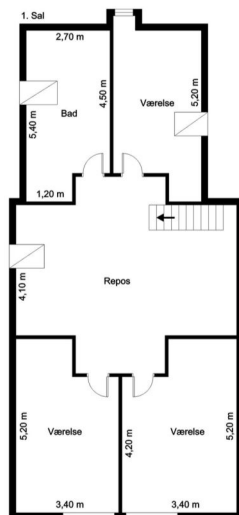
Dato: 16.07.2025



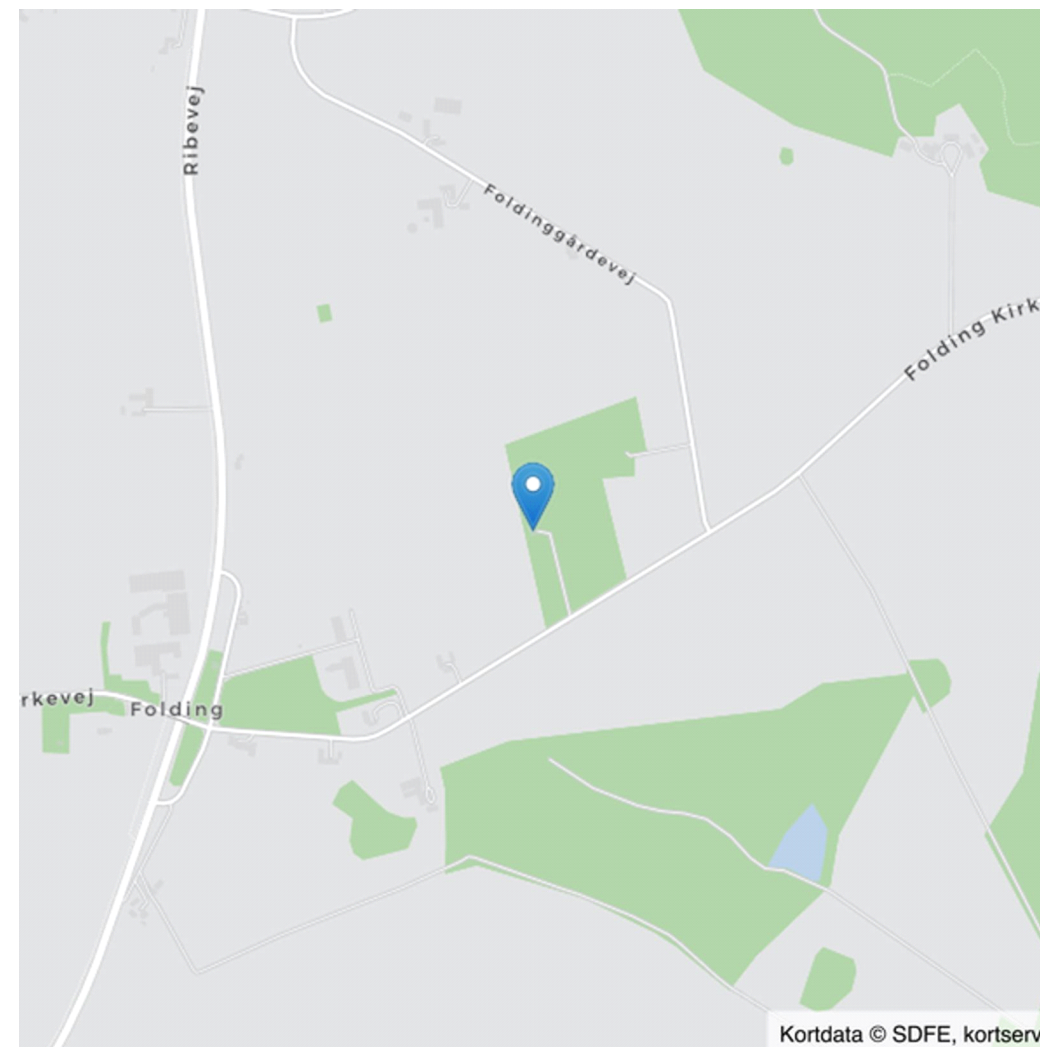
Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
 Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vejen
 Matr.nr.: 27 a Nørbølling By, Folding
 BFE-nr.: 5033744
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Enkeltindvindingsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
 Varmeinstallation: Varmepumpe Vand-Luft
 Opført/ombygget år: 1945/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
 Ejendomsværdi: 1.449.000 kr.
 Grundværdi: 807.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.159.200 kr.
 Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Arealer*

Grundareal udgør: 37.420 m²
 - heraf vej 920 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 128 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 81 m²
 Boligareal i alt: 209 m²
 Andre bygninger: 56 m²
 - heraf Carport 56 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
 Se Tingbogsattesten

Grundejerforening: Nej

Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos CERTUS Forsikring CER-23426-1

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.384 Forbrug: 9.840,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Vand-Luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.810	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.800
Husforsikring	kr.	7.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	5.084	I alt	kr.	1.920.050
Skorstensfejning	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	93			
Ejerudgift i alt 1 år		25.199			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.466 md./ 125.596 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.331 md./ 99.967 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: 16.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der tages forbehold for standardfinansiering.!

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Folding Kirkevej 15, Folding, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 712-5072
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 16.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.320.951	1.320.951	1.033.309	DKK	1	69.410	25,50	4,04	6.845		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