

**REAL**



## Skolegade 45, 6650 Brørup

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>75</b>    |
| Kontantpris | <b>495.000</b>       | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.210</b>         | Grund m2    | <b>1.018</b> |
| Byggear     | <b>1959</b>          | Energimærke | <b>F</b>     |

Sagsnr. **712-5068**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / [www.realmaeglerne.dk/totjensen](http://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: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025



### Beskrivelse:

Godt og solidt rødstenshus, som er beliggende på en god grund på 1.018 m2 som har mange anvendelsesmuligheder.

Huset er hyggeligt indrettet med forentre og fordelingsgang, lyst køkken med adgang til den hyggelige opholdsstue som er i vinkel. Lyst badeværelse med brus samt to gode soveværelser.

Herudover er der kælderens på 50 m2 som er indrettet med to disponible rum samt et vaske- og bryggersrum. Og i baghaven har vi en ældre Carport.

Huset ligger i den østlige del af byen, med kort afstand til Langeskoven - og fra adressen er der blandt andet kort afstand til skolen og I kommer ligeledes til at bo tæt på byens mange indkøbsmuligheder, spisesteder og togstation, og Brørup har endvidere både bibliotek, biograf og idrætshal samt friluftsbad, bowlingcenter og Brørup Marked som er kendt i det ganske land. Desuden er der nem forbindelse til motorvejen E20.

Vi glæder os til at fremvise denne bolig - kontakt os på tlf. 75381988 eller på mail

Vil du også ha' solgt din bolig, så få et uforpligtende salgstilbud fra os, det giver overblik !

### 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: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025



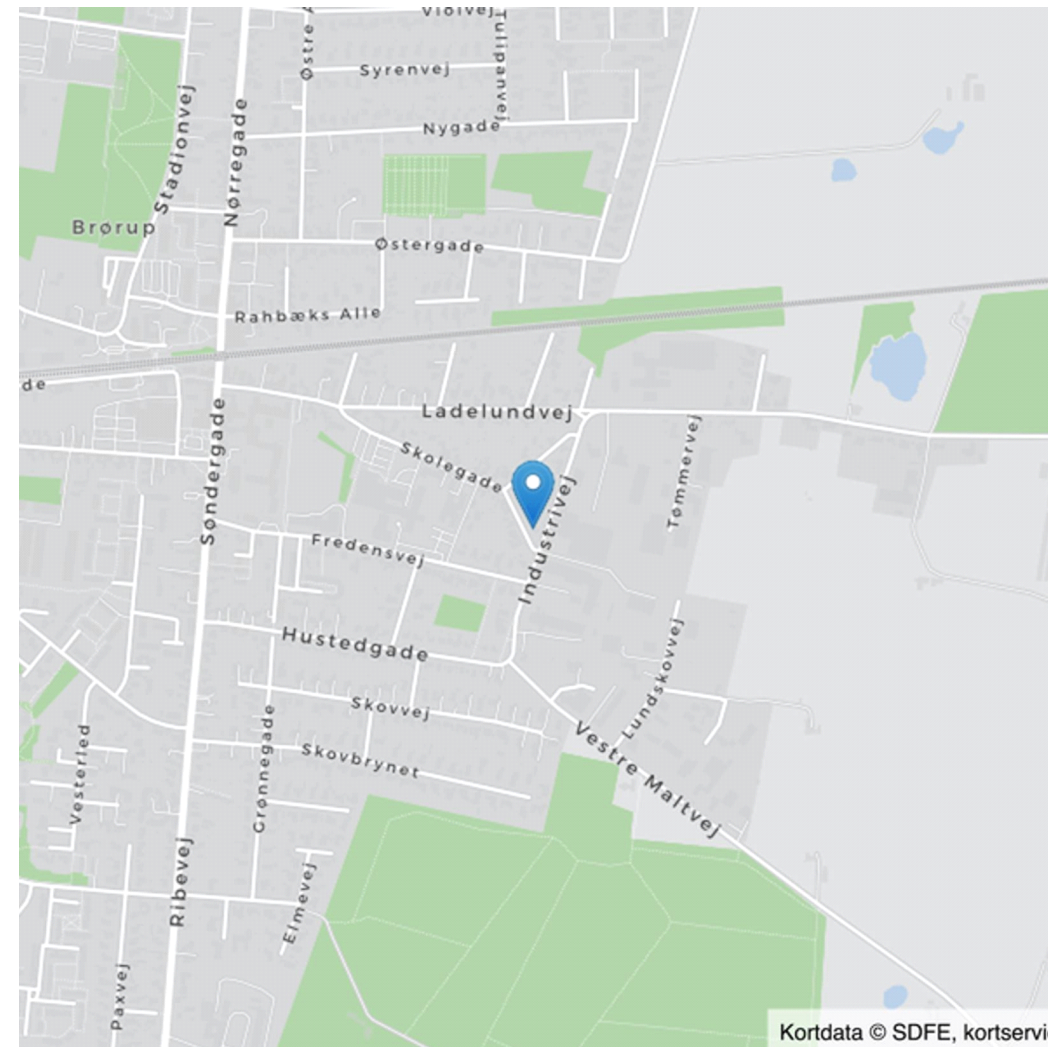
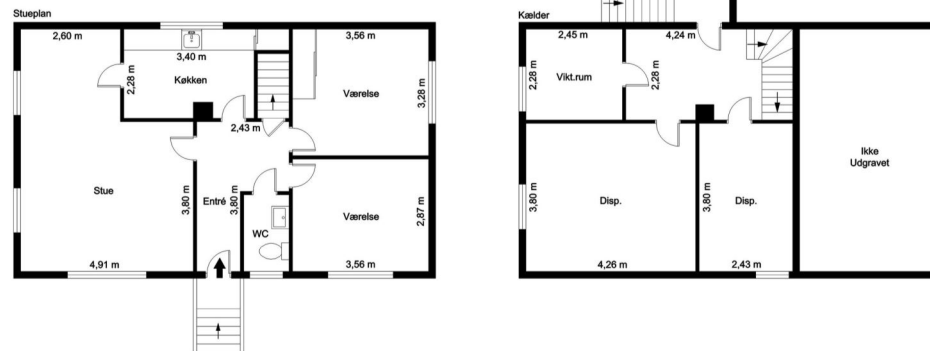
Adresse: Skolegade 45, 6650 Brørup

Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068

Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025





Adresse: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Vejen                                |
| Matr.nr.:           | 17 t Eskelund By, Brørup             |
| BFE-nr.:            | 5031847                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1959                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 815.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 378.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 652.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.018 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 75 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 50 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 75 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 15 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Garage          | 15 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten  
Nr. 1 lyst d. 04.01.1960 lbnr. 902562-48 Tillægstekst Dok om huslejekontrol  
Nr. 2 lyst d. 06.09.1973 lbnr. 6513-48 Tillægstekst Dok om oversigt mv  
Nr. 3 lyst d. 29.03.1983 lbnr. 2975-48 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
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 salgsoptstillingens 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 F.

**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.

Ejendomme beliggende i byzone, er altid områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.325  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.722  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.400   |
| Husforsikring         | kr. | 5.000  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 4.850   |
| Renovation            | kr. | 3.409  | I alt                            | kr. | 506.250 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 69     |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 14.525 |                                  |     |         |

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.797 md./ 33.569 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.225 md./ 26.694 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: 28.07.2025  
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: Skolegade 45, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 712-5068  
Ejerudgift/md.: kr. 1.210

Dato: 29.07.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |



# 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

Det er os med:

- + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti
- + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten
- + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek
- + RealMatch - Facebook Boost
- + INSPIIRE Boligmagasin