

REAL



Allegade 37, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.167	Grund m ²	768
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **712-5234**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026



Velholdt villa med stor garage/værksted

Velkommen til en velholdt og løbende istandsat villa på 120 kvadratmeter, opført i 1963 af byggefirmaet Platz & Mikkelsen.

Her får I en indbydende og overskuelig bolig med en praktisk indretning, der passer godt til både parret og den lille familie. Ejendommen er gennem årene passet og opdateret med blandt andet tagstenstag og vinduer, som bidrager til en solid og velholdt ramme om hverdagen.

Boligen byder på en funktionel planløsning med både entré og baggang, så der er en nem og praktisk adgang til huset i hverdagen. Det separate bryggers giver gode forhold til vask og opbevaring. Det lyse køkken fremstår som et naturligt samlingspunkt, mens den store vinkelopholdsstue tilbyder fin plads til både spiseafdeling og afslappende sofamiljø. Her er der mulighed for at indrette sig efter egne behov og skabe en hyggelig base for familiens mange stunder.

Derudover rummer villaen et lyst badeværelse med bruseniche og bademiljø samt et soveværelse og et godt børneværelse. Udenfor venter en særlig bonus i form af en garage- og værkstedsbygning på hele 100 kvm. Bygningen har lofter til kip og giver usædvanligt gode muligheder for den pladskrævende hobby, opbevaring, værkstedsarbejde eller bilentusiasten, da der er plads til auto-lift.

Haven er hyggelig, lukket og indrettet med gode terrasser, hvor solen og de lange sommeraftener kan nydes i private omgivelser og på den skønne overdækkende terrasse er der både læ og ly for vind og regn. Drivhuset giver desuden mulighed for at dyrke egne grøntsager, krydderurter eller blomster.

Beliggenheden er central i byen med kort afstand til skole, idrætscenter og dagligvareindkøb, så hverdagens gøremål klares nemt. En ejendom med både bolig, udearealer og ekstra bygninger, der giver plads til at leve livet.

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: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

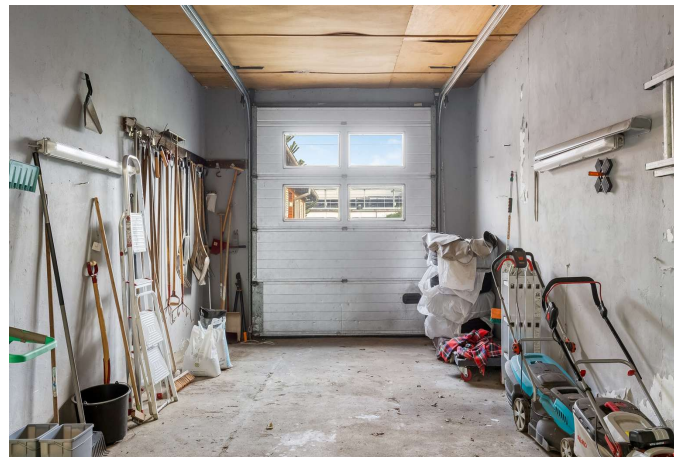
Dato: 16.09.2026



Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

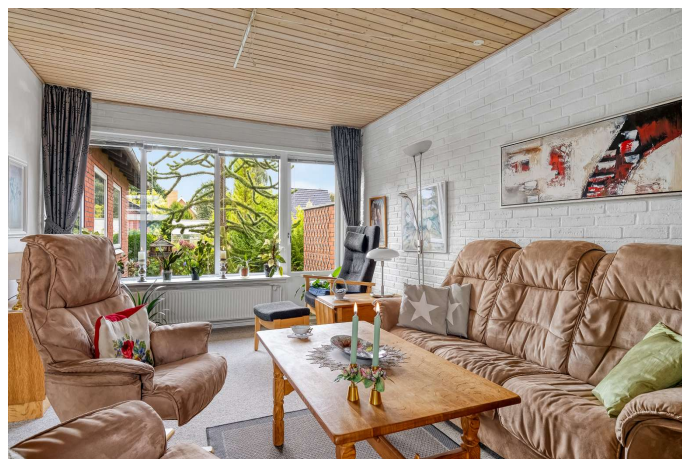
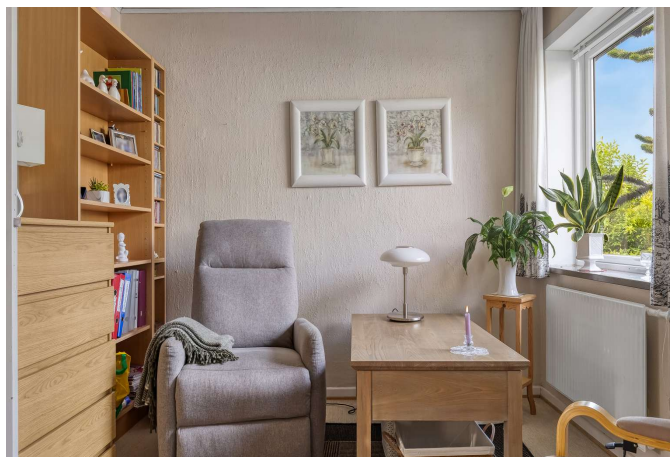
Dato: 16.09.2026



Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

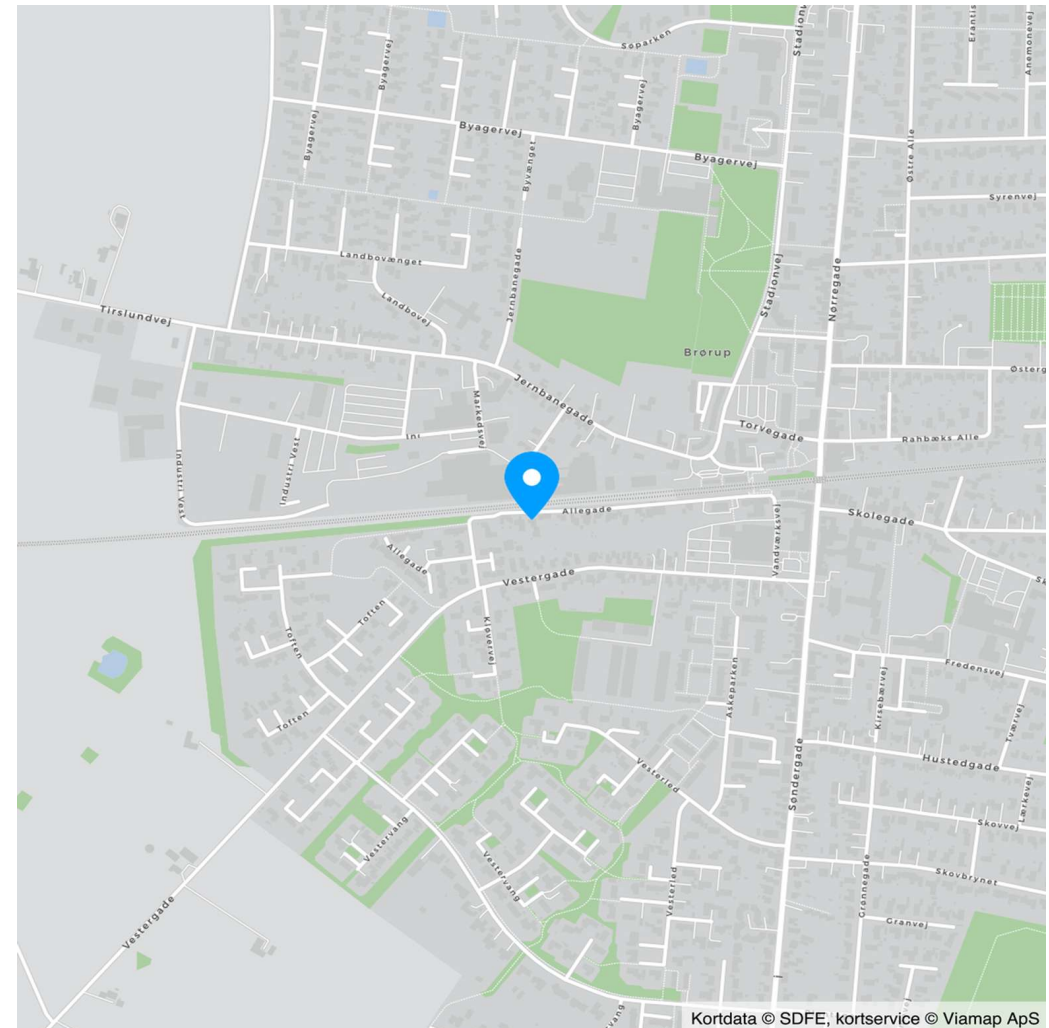
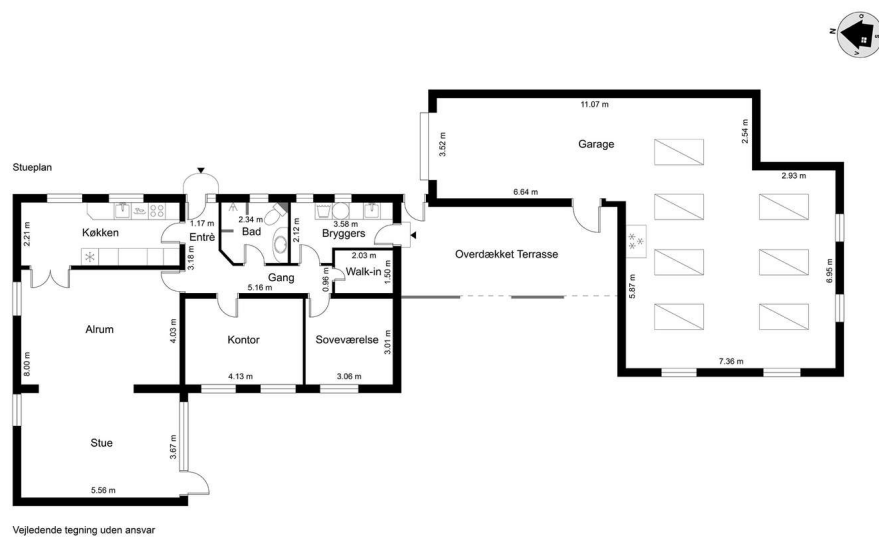
Dato: 16.09.2026



Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026





Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 12as Tuesbøl By, Brørup
BFE-nr.: 5032891
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 697.000
Grundværdi: 178.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 557.600
Grundlag for grundskyld: 142.400

Arealer**

Grundareal: 768 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 100 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.05.2016 - Bestemmelser

Planer

Kommuneplan 2.B.04 - Vestergade

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Berigtigelse, Skøde & Refusionsopgørelse:

Sælger sørger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v.
Beløbet er derfor ikke medtaget i købers kontantbehov.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Kommunal rottebekæmpelse
Brand- og husforsikring
Renovation og genbrugsplads

kr. 2.844
kr. 1.282
kr. 98
kr. 6.000
kr. 3.785

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 895.000
kr. 7.250
kr. 7.646
kr. 909.896

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgiver er ikke medtaget i købers kontantbehov.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 14.008

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.998 md. / 59.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.986 md. / 47.830 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Allegade 37, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 712-5234
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 16.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 540.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 + Boligmagasinet premium + Skødekontor