

REAL



Tulipanvej 14, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	165
Kontant	1.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.426	Grund m ²	919
Byggeår/ombygget	1973/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **712-5092**

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: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026



Moderne villa med rummelighed og charme i roligt villakvarter

Vi byder velkommen til denne smukke villa, der strækker sig over hele 165 kvadratmeter og er blevet flot istandsat og moderniseret for at imødekomme alle dine boligdrømme.

Her finder du et hjem, hvor lys og rummelighed går hånd i hånd med moderne bekvemmeligheder. Villaen byder på et lyst badeværelse, et stilfuldt køkken samt en flot tilbygning med lofter til kip, der skaber en følelse af ekstra plads og luft.

Når du træder ind i det dejlige lyse køkken, vil du straks bemærke den behagelige gulvvarme under fødderne. Køkkenet åbner op mod en hyggelig opholdsstue udstyret med en pille-brændeovn, perfekt til de kolde vinteraftener. Fra stuen er der direkte adgang til den solrige terrasse, hvor du kan nyde de varme sommerdage i fulde drag.

Soveværelset er indrettet med et stort walk-in-kloset, mens tre gode børneværelser giver masser af plads til familien eller gæsterne.

Derudover finder du en praktisk baggang/bryggers samt et dejligt badeværelse med både brus og bademiljø – alt sammen designet for at gøre hverdagen så komfortabel som muligt.

Villaen har gennem årene været genstand for løbende istandsættelser og moderniseringer, hvilket sikrer dig et hjem uden behov for større renoweringer indenfor overskuelig fremtid. Udenfor venter en Carport og en muret Garage med hobbyrum samt en vidunderlig have komplet med flere solterrasser – ideel til afslapning eller sociale sammenkomster.

Beliggende i et roligt villakvarter tilbyder denne villa kort afstand til grønne områder – perfekt for dem der ønsker fredfyldte omgivelser uden at gå på kompromis med nærheden til byens faciliteter.

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: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026





Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

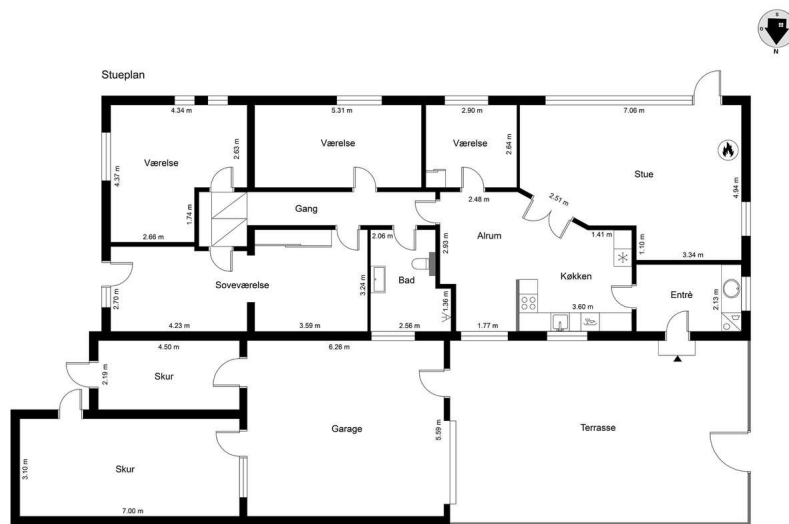
Dato: 08.05.2026



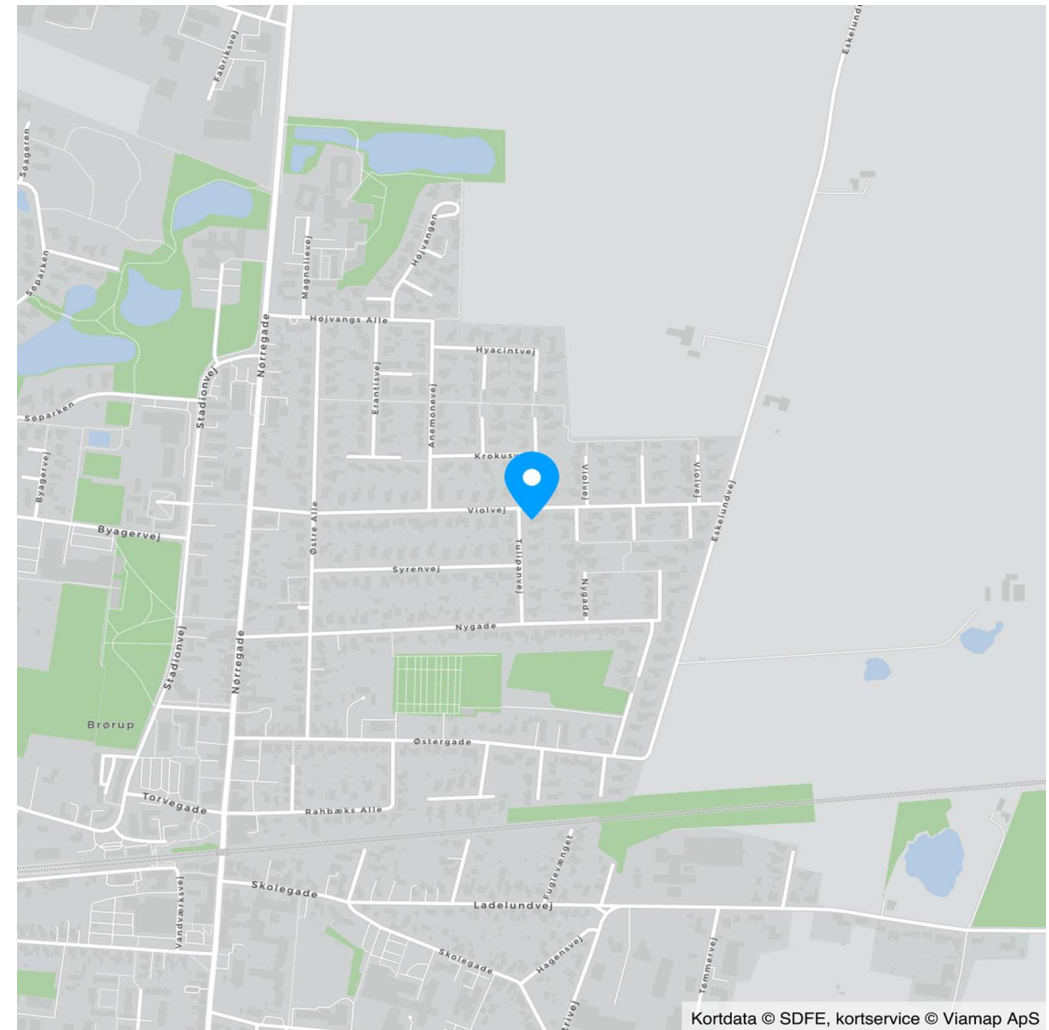
Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 7dg Eskelund By, Brørup
BFE-nr.: 5031122
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.249.000
Grundværdi: 269.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 999.200
Grundlag for grundskyld: 215.200

Arealer**

Grundareal: 919 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Øvrige arealer:
Garage: 37 m²
Carport: 23 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: 02.11.1966 - Dok om byggelinier mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 29.06.1972 - Dok om byggelinier mv, oversigt mv, hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 2.B.01 - Brørup nordøst

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Det er p.t. ikke muligt at oplyse varme i enheder - Se Energimærkerapporten

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

Fjernvarme

Sælger har fået installeret fjernvarme med Varmemesterordningen med abonnement/serviceaftale med en månedlig udgift på kr. 200,- som pålægges varmeregningen.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.096	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	1.937	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.931
Skorstensfejning	kr.	800	I alt	kr.	1.672.681
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Husforsikring	kr.	5.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.117			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.093 md. / 109.117 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.254 md. / 87.052 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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.



Adresse: Tulipanvej 14, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 712-5092
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 884.000
Nr. 4: hovedstol kr. 335.000

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