Vestergade 32, 6650 Brørup

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**149**
Kontantpris	**595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.356**	Grund m2	**1.304**
Byggeår	**1917**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **712-5090**

RealMæglerne Tøt Jensen
Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
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: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000
Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356
Dato: 28.01.2026

Beskrivelse:

Velkommen til denne vidunderlige villa, der tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 149 kvadratmeter er denne ejendom ideel for dem, der søger et hjem, hvor lys og rummelighed går hånd i hånd. Fra det øjeblik du træder ind i den indbydende entre, vil du føle dig hjemme. Den lyse opholdsstue er det perfekte sted at slappe af eller underholde gæster, mens det lyse køkken med spisekammer gør madlavning til en fornøjelse.

På første sal finder du to rummelige soveværelser samt et lyst toilet med håndvask. Dette område er designet til at give privatliv og ro, hvilket gør det ideelt for både familier og par. Det praktiske bryggers og det lyse badeværelse med brus fuldender stueetagen på bedste vis.

En af de mest unikke træk ved denne villa er den dejlige udestue samt udhusbygning. Denne bygning åbner op for utallige anvendelsesmuligheder - om du drømmer om et atelier, kontor eller hobbyrum. Og herudover er der også den gode garage samt et værksted og udhuse.

Haven omkring villaen er intet mindre end en oase af fred og skønhed. Flot anlagt med små oaser, terrasser og flisebelagte stier inviterer haven til afslapning året rundt. Og den overdækkede terrasse mod vest er ideel når solnedgangen skal nydes med familien og gode venner. Beliggenheden kunne ikke være bedre; kort afstand til byens indkøbsmuligheder, banegård samt grønne områder sikrer nem adgang til alt hvad hjertet begærer.

Denne skønne villa skal absolut ses og opleves - Ring tlf. 75 38 19 88 eller mail: 6650@mailreal.dk

Villaen ligger i den syd-vestlige del af byen - og fra adressen er der gåafstand til Brørupskolen og Børnehaven. 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026

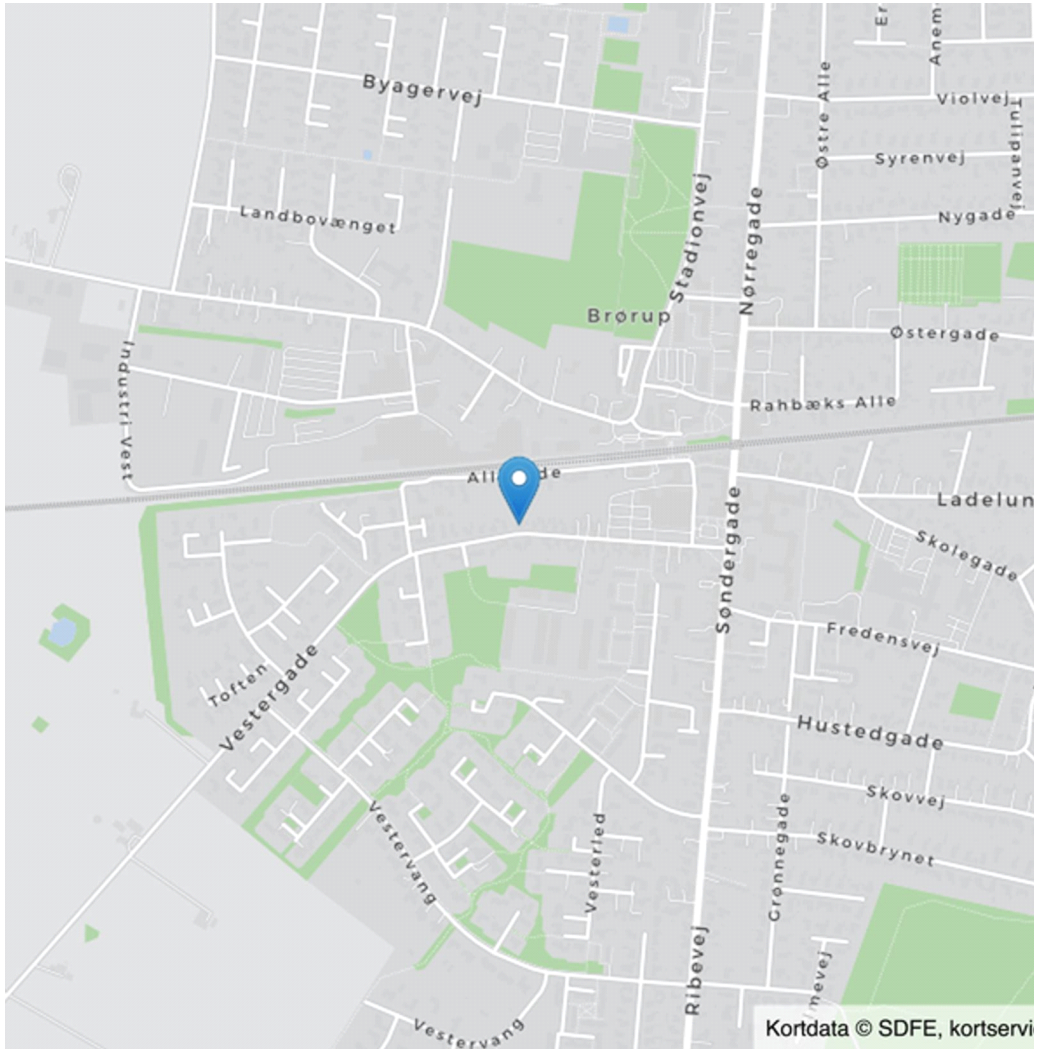
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Andre vurderinger
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	15 ab Tuesbøl By, Brørup m.fl.
BFE-nr.:	5032951
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.019.000 kr.
Grundværdi:	348.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	815.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.304 m²
Boligareal i alt:	149 m²
- heraf udnyttet tagetage:	32 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	8 m²
Integreret Udhus:	15 m²
Garage:	28 m²
Udhus:	25 m²
Drivhus:	8 m²
Drivhus:	11 m²

* 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. 09.03.1990 lbnr. 1666-48 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA Filnavn: 48_K_321
Nr. 2 lyst d. 06.05.2004 lbnr. 6637-48 Tillægstekst Dok. om benyttelse. Filnavn: 48_K_321

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber skal nytegne husforsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 31.170,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Mere info - 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 E.

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.158
Grundskyld	kr.	2.364
Husforsikring	kr.	6.000
Renovation	kr.	3.609
Rottebekæmpelse	kr.	144
Ejerudgift i alt 1 år		16.275

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
I alt	kr.	609.530

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.266 md./ 39.192 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.653 md./ 31.837 år v/24,90%
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: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

RealMæglerne Tøt Jensen
CVR-nr. 37262986
Søndergade 15 / 6650 Brørup
Tlf. 75381988 / 6650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/totjensen

Adresse: Vestergade 32, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5090
Ejerudgift/md.: kr. 1.356

Dato: 28.01.2026

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 relakseres 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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	648.578	648.578	571.440	DKK	2	41.674	22,25	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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