

REAL



## Nørregade 82, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>700.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.525</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår/ombygget	<b>1943/1992</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **712-5188**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

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

Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026



### Charmerende Villa med en dejlig have

Velkommen til denne smukke villa, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og klassisk charme. Med et boligareal på 140 kvadratmeter er denne villa løbende blevet moderniseret og istandsat for at imødekomme kravene for nutidens boligbehov.

Når du træder ind i entreen, bliver du mødt af en følelse af lys og luftighed, der fortsætter gennem hele huset.

Det store lyse køkken er hjemmets hjerte, hvor stilfulde elementer møder funktionalitet. Herfra har du direkte adgang til terrassen og den skønne have, hvilket gør det nemt at nyde udendørslivet eller arrangere hyggelige middage under åben himmel. Opholdsstuen er indrettet med henblik på både afslapning og socialt samvær, hvilket gør den til det perfekte sted at samle familie og venner.

Villaen rummer to dejlige soveværelser, som begge er designet med fokus på ro og komfort. Det lyse badeværelse imponerer med sit moderne bade-miljø samt bruseniche – her kan man virkelig forkæle sig selv efter en lang dag.

Kælderen tilbyder flere gode disponible rum, der åbner op for utallige anvendelsesmuligheder; hvad enten det drejer sig om opbevaring eller kreative projekter.

Udenfor finder du en dejlig lukket have omgivet af solterrasser – ideelle steder til afslapning eller leg for børnene.

Ejendommen ligger centralt placeret i forhold til indkøbsmuligheder samt tæt på byparken og grønne områder, hvilket giver rig mulighed for både praktiske gøremål og naturoplevelser lige ved hånden.

OBS: Huset er p.t. udlejet - forhør nærmere..

### 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: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026





Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

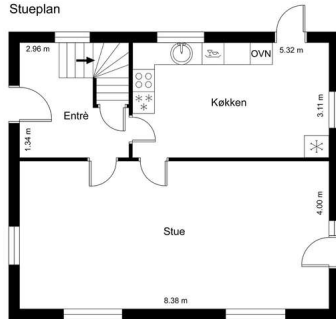


Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

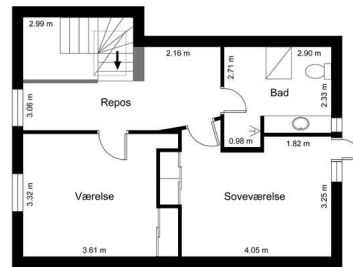
Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

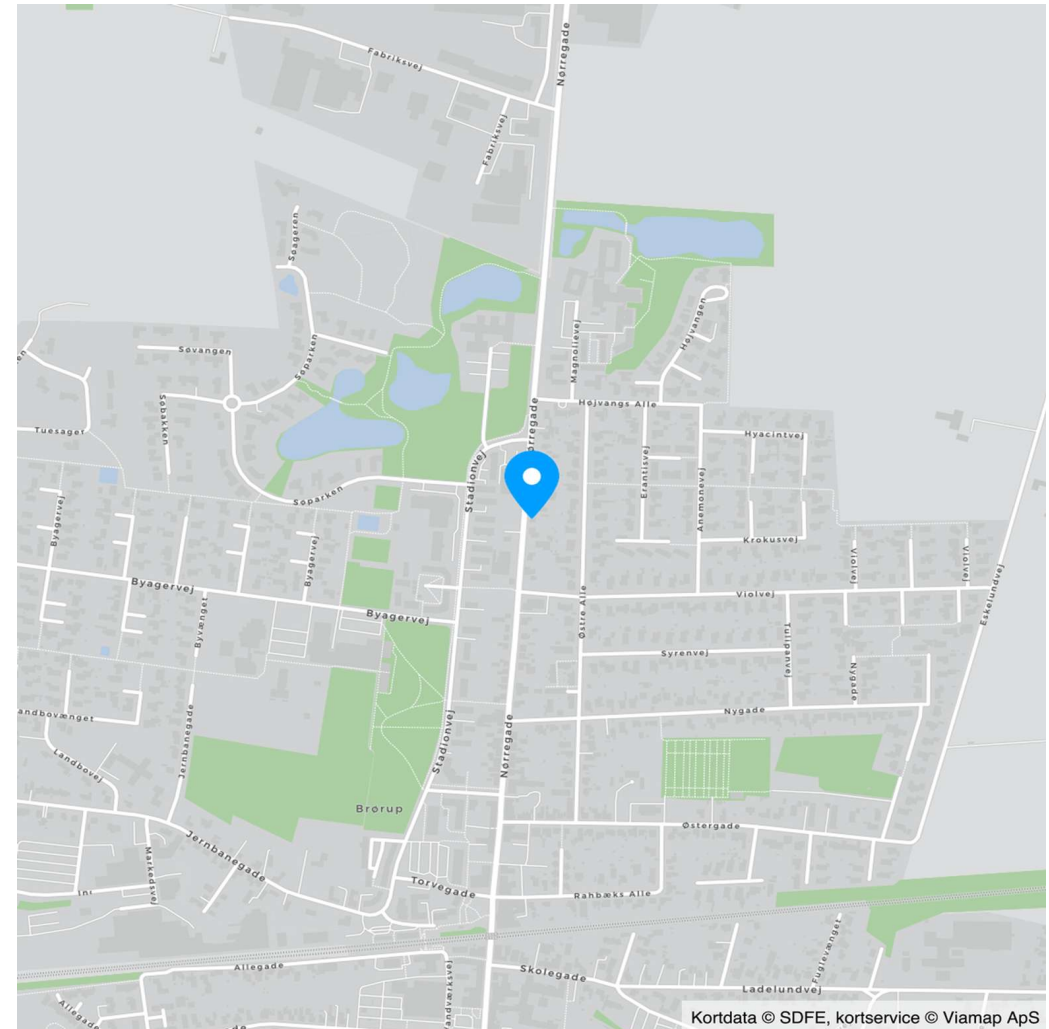
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11kq Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031475
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943/1992

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.334.000
Grundværdi:	330.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.067.200
Grundlag for grundskyld:	264.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	800 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m <sup>2</sup>
Garage:	35 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.02.1982 - Dok om byggelinier mv Vedr 1F
- Nr. 2: 09.03.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA
- Nr. 3: 13.07.1990 - Dok om ledningsanlæg og skilte mv, Vedr 11AA

**Planer**

Kommuneplan 2.B.01 - Brørup nordøst

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

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:

**Til orientering:**

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 forurenede 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra beskatningsgrundlag i 2020 og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug:  
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

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.443	Kontantpris	kr.	700.000
Grundskyld	kr.	2.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	706.050
Renovation & Genbrugsplads m.m.	kr.	4.389			
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.306			

**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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.876 md. / 46.512 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.090 md. / 37.085 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: 01.06.2026

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

**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: Nørregade 82, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 712-5188  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 350.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 2.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 + Boligmagasinet premium + Skødekontor