

The image shows a street scene in Brørup, Denmark. On the left, there is a yellow building with a sign that says "BØDE VOKS BUTIK". Next to it is a red brick building with a ground-floor storefront that has large glass windows and a sign that says "TIL LEJE" and "Salg". The building has multiple windows on the upper floors. In the foreground, there is a road with a metal railing and a concrete drainage ditch. To the right, there is a concrete wall with a sign that says "Nørregade". The sky is blue with some clouds.

## Nørregade 2, 6650 Brørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>199</b>
Kontant	<b>795.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>207</b>
Ejerudgift	<b>2.190</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>387</b>
Byggeår/ombygget	<b>1893/1980</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **712-4918**

**RealMæglerne Tøt Jensen**

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. +45 75381988 / [www.realmæglerne.dk/totjensen](http://www.realmæglerne.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 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026



### Charmerende byejendom med mange muligheder i hjertet af byen

Velkommen til denne unikke byejendom, der kombinerer både bolig og erhverv på en måde, der sjældent ses. Med et rummeligt boligareal på 199 kvadratmeter og et imponerende erhvervsareal på 300 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom en fantastisk mulighed for at kombinere livsstil og forretning under ét tag. Beliggende centralt i byens centrum, har du her muligheden for at være tæt på alt det bedste byen har at tilbyde.

Ejendommen har gennem årene været hjemsted for en af byens mest anerkendte bog- og papirhandlere, hvilket vidner om dens potentiale som et fremragende sted for detailhandel eller andre kommercielle aktiviteter. Det store erhvervsareal inkluderer både butikslokaler og lagerplads, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder - lige fra butik til kontor eller måske endda en café. De gode lokaler er velholdte og klar til nye idéer.

Boligdelen af ejendommen er ligeledes i god stand. Lejligheden er god og indbydende med masser af plads til hele familien. Her finder du alle de moderne bekvemmeligheder kombineret med charmen fra den oprindelige arkitektur. Hjemmet er perfekt designet til dem, der ønsker at bo midt i byen uden at gå på kompromis med komforten.

Udenfor finder du en skøn gårdhave beliggende mod øst, hvor morgenkaffen kan nydes i solens første stråler eller hvor man kan slappe af efter en lang dag i ro og mag væk fra byens larm. Gårdspladsen tilbyder også muligheder for små udendørs arrangementer eller blot som et grønt fristed midt i det urbane landskab.

Med sin centrale placering vil denne ejendom altid være et naturligt omdrejningspunkt for livet i byen. Den gode adgang fra baggården gør det nemt både for kunderne at besøge butikken samt leverancer til erhvervsdelen uden besvær. Dette er virkelig en ejendom med uanede muligheder – hvad enten du drømmer om at drive din egen virksomhed eller blot ønsker et stort hjem centralt placeret.

### 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 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

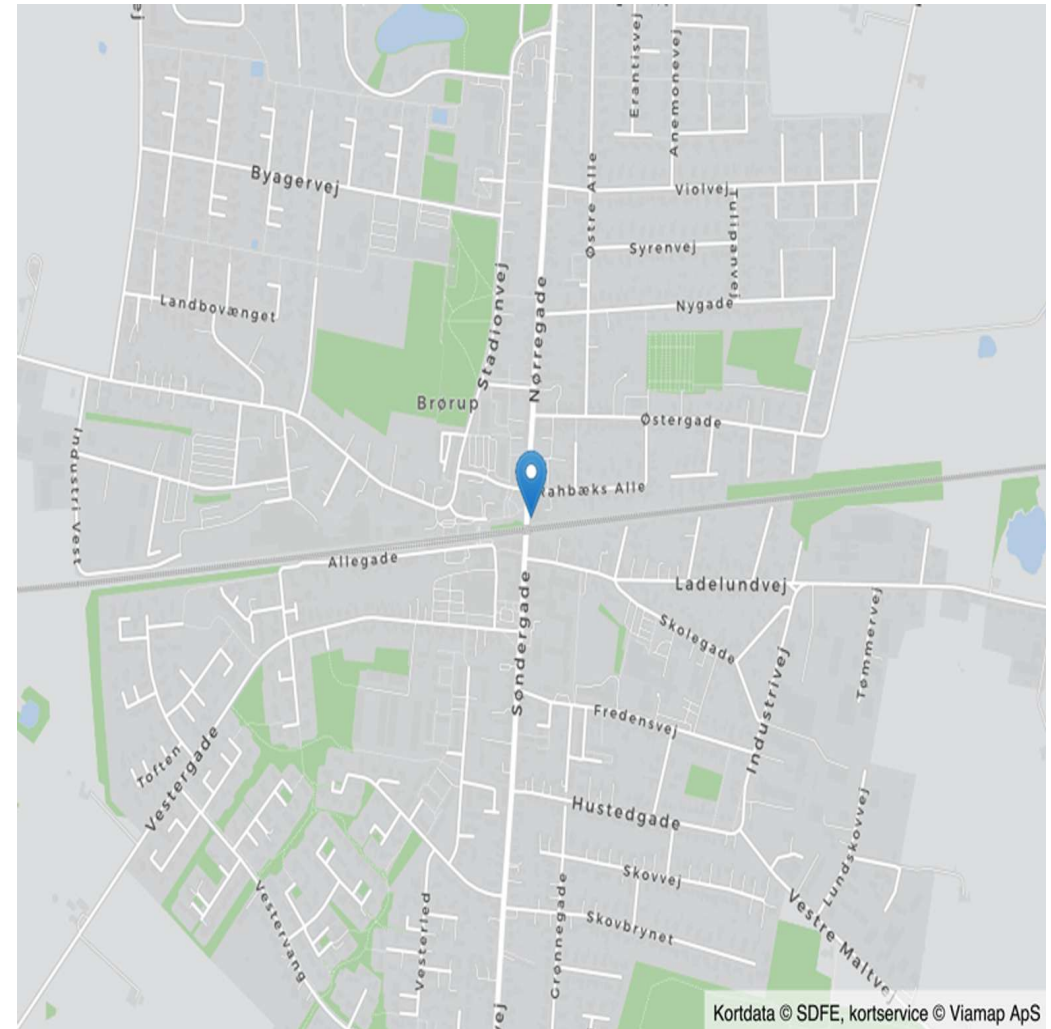
Dato: 09.06.2026



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026



Kort 0 (viemap)



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	11au Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031242
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1893/1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	866.000
Grundværdi:	1.587.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	692.800
Grundlag for grundskyld:	1.269.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	387 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	199 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m <sup>2</sup>
Indbygget udhus:	93 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	207 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: 23.05.2016 - Bestemmelser
- Nr. 2: 24.02.1893 - Dok om vedligeholdelse af vejskråning og rækværk, Vedr 11AU
- Nr. 3: 29.11.1895 - Dok om brønd mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 21.08.1918 - Dok om anbringelse af vinduer mv, Vedr 11AU, 11AV
- Nr. 5: 25.05.1935 - Dok om byggelinier mv, Vedr 11AU
- Nr. 6: 12.03.1982 - Lokalplan nr. 17
- Nr. 7: 09.03.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 11AA
- Nr. 8: 13.07.1990 - Dok om ledningsanlæg og skilte mv, Vedr 11AA

**Planer**

Kommuneplan 2.C.01 - Brørup bymidte  
Lokalplan 17 + tillæg - for et område til centerformål beliggende i det centrale Brørup  
Vejen kommuneplan 2025-2037-komprimeret

Tilbehør:

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

Efter aftale

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026

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.: 38.900 Forbrug: 0 kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varminstallation: 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

Brændeovn:

Der findes 1.stk. brændeovn i ejendommen. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen af køber jf. bekendtgørelse om udskiftning / nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Nørregade 2, 6650 Brørup  
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.533	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	11.426	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.459	I alt	kr.	801.650
Rottebekæmpelse	kr.	66	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.		
Husforsikring	kr.	7.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.285		

**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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.500 md. / 41.995 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 2, 6650 Brørup  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 712-4918  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 09.06.2026

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. 9: hovedstol kr. 450.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 30.000

**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